



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 377 437
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 366 448	1 731 125
Sum inntekter		2 366 448	1 731 125
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 179 036	1 774 682
Sum kostnader		2 258 906	1 854 552
Driftsresultat		107 542	-123 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 454	230
Sum finansinntekter		1 454	230
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 454	230
Ordinært resultat før skattekostnad		108 996	-123 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		108 996	-123 197
Årsresultat		108 996	-123 197
Totalresultat		108 996	-123 197
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 996	-123 197
Sum overføringer og disponeringer		108 996	-123 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		237 955	131 373
Sum fordringer		237 955	131 373
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		64 336	45 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 336	45 920
Sum omløpsmidler		302 291	177 293
SUM EIENDELER		302 291	177 293

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 727	
Udekket tap			56 270
Sum opptjent egenkapital		52 727	-56 270
Sum egenkapital		52 727	-56 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		219 743	211 197
Annen kortsiktig gjeld		29 821	22 365
Sum kortsiktig gjeld		249 564	233 562
Sum gjeld		249 564	233 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		302 291	177 293



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381845

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 377 437
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 992 377 437
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 366 448	1 731 125
Sum inntekter		2 366 448	1 731 125
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 179 036	1 774 682
Sum kostnader		2 258 906	1 854 552
Driftsresultat		107 542	-123 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 454	230
Sum finansinntekter		1 454	230
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 454	230
Ordinært resultat før skattekostnad		108 996	-123 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		108 996	-123 197
Årsresultat		108 996	-123 197
Totalresultat		108 996	-123 197
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 996	-123 197
Sum overføringer og disponeringer		108 996	-123 197



Organisasjonsnr: 992 377 437
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		237 955	131 373
Sum fordringer		237 955	131 373
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		64 336	45 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 336	45 920
Sum omløpsmidler		302 291	177 293
SUM EIENDELER		302 291	177 293
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 727	
Udekket tap			56 270
Sum opptjent egenkapital		52 727	-56 270



Sum egenkapital	52 727	-56 270
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	219 743	211 197
Annen kortsiktig gjeld	29 821	22 365
Sum kortsiktig gjeld	249 564	233 562
Sum gjeld	249 564	233 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	302 291	177 293



Organisasjonsnr: 992 377 437
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Åstad Panorama Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 17. mars 2023

Selskapsnummer: 5828





Velkommen til årsmøte i Åstad Panorama Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5828>

Det holdes også et frivillig møte 14. mars kl. 18:00 , Åstadryggen 13 hos Anne Müller.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til vedtektsendring om valg av varamedlemmer
6. Forslag til økning av styrehonorar til neste år
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Åstad Panorama Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Signe Marie Galaasen og Per Kristian Moe er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5828 Årsrapport til styrevernet.no med revisjonsberetning 1.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 5

Forslag til vedtektsendring om valg av varamedlemmer

Forslag fremmet av:

Signe Marie Galaasen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene endres i avsnitt 8-1 pkt 2: *Varamedlemmer velges for ett år.* Foreslås endret til: *Varamedlemmer velges for inntil to år.*

Begrunnelse: Endringen vil være i tråd med sameiets mangeårige praksis på området. Samtidig vil den være i overensstemmelse med 8-1 pkt 3, andre avsnitt som begynner med "toårige varamedlemmer".

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og anbefaler at det stemmes for dette.

Forslag til vedtak

Vedtektene 8-1 pkt 2 endres til "Varamedlemmer velges for inntil to år".

Sak 6

Forslag til økning av styrehonorar til neste år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det sittende styret anbefaler at styrehonoraret økes for det nye styret (dvs med utbetaling til neste år) fra 70.000 kr til 80.000 kr.



Begrunnelse: Det har de siste årene vært svært mye jobb på alle styremedlemmer, inkludert varamedlemmene og styrehonoraret har ikke blitt justert på mange år.

Styrets innstilling

Styrehonoraret for det nye styret med utbetaling til neste år økes fra 70.000 kr til 80.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret for det nye styret med utbetaling til neste år økes fra 70.000 kr til 80.000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling 2023.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svenja Kernstock

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Evensen

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Bjørnar Urhamar

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Lise Sandersen

Vedlegg

1. Valgkom innstilling 2023.pdf



Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges 2 stk for 1 år til valgkomite.

Forslag til vedtak

Som valgkomite foreslås: Anette Forsén Bache og Alexadra Buday



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Forsen Bache	Åstadryggen 13
Styremedlem	Alexandra Buday	Åstadryggen 15
Styremedlem	Svenja Kernstock	Åstadryggen 13
Varamedlem	Trond Evensen	Åstadryggen 15
Varamedlem	Sofie Volden Jøldal	Åstadryggen 15

Valgkomiteen

Signe Marie Galaasen	Åstadryggen 17
Per Kristian Moe	Åstadryggen 13

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via Vibbo.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 Åstad Panorama Boligsameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Åstad Panorama Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992377437, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 53

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Åstad Panorama Boligsameie har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND BANK (22572) med polisenummer 6098444. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styret i sameiet Åstadryggen Panorama

Styret er blitt ledet av Anette Forsén Bache, nestleder Svenja Kernstock, styremedlem Alexandra Buday, varamedlem Trond Evensen og varamedlem Sofie Volden Jødal.

Styrets arbeid

Styret hadde 8 møter i 2022.

Ettersom Anette ble syk i april 2022, har Svenja i stor grad fungert som styreleder med bla oppfølging av økonomi og oversikt over oppgavene til styret.

Vedlikehold

Vedlikehold som er utført i 2022 er beskrevet under. Arbeidet med en vedlikeholdsplan er startet.

Utomhusanlegg

Vedlikehold av Sameiets grøntområder har siden våren 2018 vært utført etter kontrakt med Asker & Bærum Vaktmesterkompani, ved gartneransvarlig. Her har det blitt luket, klippet plen og beskjæring av busker og trær i løpet av sommerhalvåret. I løpet av vinterhalvåret har det blitt strødd på gåstiene mellom byggene, samt påfylling av strøkasser utenfor hovedinngangene, og snørydding ved hovedinnganger/rundt søppelbøtter. Søppelplukk ble gjort én gang i uken i hele 2022.

Asker og Bærum Vaktmesterkompani har stått for bytting av lyspærer, feiing av garasjeområde og parkeringsplasser, oppfølging av diverse tekniske installasjoner i sameiet og kontroll av dører og låser inkludert smøring/justering ved behov gjennom året 2022.

Sofie Volden Jødal har vært styrets kontakt til Asker & Bærum Vaktmesterkompani.

Gass

Den årlige gasskontrollen ble utført som planlagt av Alfa Olis i november 2022. Jon Schultzen har fulgt opp gassutregning og utførelse av service.

Heis

Også i 2022 hadde vi enkelte problemer med heisen. Styrets Alexandra Buday har fulgt opp serviceteknikker fra Kone og sørget for raskest mulig utbedring. Vi hadde den 2-årige heiskontrollen i desember som ble utført uten merknader.

Vannskader og samtaler med Veidekke

I 2022 fikk vi i sameiet en del vannskader av ulik art og årsak. Tidligere har Anette Forsén Bache vært i tett kontakt med Veidekke, noe som hun overførte til Bjørn Agner da hun måtte trekke seg tilbake av helsemessige årsaker. Bjørn Agner har svært god kompetanse innen byggfaget og har i 2022 vært til uvuderlig hjelp i disse sakene.

Styrets representant for lekkasjesakene har vært Trond Evensen.



Vannskader Veidekke 2022

Etter at Veidekke fra november 2021 slet med å finne årsaken til lekkasje i nr 13 og 17, fra 5. til 4. etasje, og heller ikke Sintef-rapporten – som ble mottatt i mai 2022 - kunne kaste lys over forholdene, ble det på et ekstraordinært årsmøte i november 2022 bestemt å ta opp et lån og pigge opp terrassene i toppetasjene slik at årsaken kan undersøkes og feil opprettes umiddelbart. Trond Evensen og Bjørn Agner ble gitt fullmakt til å inngå avtale og få dette arbeidet igangsatt. Oppdraget er gitt Protan AS. Denne jobben er mer eller mindre lik den som ble gjort i nabosameiet Tunet. Derfra fikk styret kjøpt presenninger som ble brukt til å dekke til terrassene i nr 13 og 17.

Et lån på 6 MNOK ble innvilget fra OBOS-banken; dette utbetales i opptil tre utbetalinger og har avdragsfrihet i det første året. På denne måten kan sameiet holde kostnadene nede lengst mulig for å ikke belaste den enkeltes økonomi unødig før det er avklart om det er Veidekke eller sameiet som til slutt må stå for denne kostnaden.

Veidekke er blitt stevnet; informasjon om status og fremgang i denne saken vil bli gitt så snart det foreligger nyheter. Styret har engasjert advokat som tar seg av det nødvendige i denne saken.

Øvrige vannskader

Det som i 2021 ble antatt var lekkasjer fra taket og inn til toppetasjene grunnet kondens har vist seg vanskelig å komme til bunns på, og mer omfattende enn først antatt. Styret har gitt oppdrag til Lekkasjesøkeren som har utført farging og røyktesting ved flere anledninger og bedt takstmann og Multiconsult om vurderinger. Det er avdekket skader i taket, spesielt i 5.etg. i nr.15, samt noe mindre skader i samme etg. i nr. 13. Dette arbeidet vil fortsette inn i 2023.

Økonomi

Begynnelsen av 2022 var kjennetegnet av lav likviditet. På tross av økte felleskostnader måtte vi stadig flytte på forfallsdatoer for regninger. Etter hvert kom strømstøtteordningen også sameier og borettslag til gode, og da ble det lettere. Men det var fortsatt behov for å få på plass en buffer slik at nødvendig vedlikehold kunne tas. Økningen i felleskostnader ga for lite resultat med tanke på tid og på grunn av økningen i priser generelt. Årsmøtet vedtok derfor å innhente kapital fra beboere for å lage en buffer. Målet var å ha ca 500 000 NOK på konto som det kunne tas fra ved mindre til normale vedlikeholdsbehov.

Grunnet ovennevnte lekkasjesaker hadde vi løpende utgifter for bl.a. advokat og Multiconsult som i andre halvdel av året spiste opp denne bufferen. I søknaden om lånet ble det hensyntatt at ca 350 000 NOK allerede var betalt i Veidekke-saken i 2022, og at dette måtte dekkes inn av lånet.

Avtaler

Styret har fortsatt planer om å se nærmere gjennom avtaler for å sikre at vi både har gode avtaler på plass og at vi fremforhandler de beste prisene og muligens å samarbeide om noe (for eksempel gartner og renhold eller garasje/garasjeport) med de andre sameiene i Åstadryggen. Dette ble i 2022 gjort minimalt på grunn av mindre kapasitet i styret (av helsemessige årsaker) og fokus på lekkasjene.



HMS

Det ble ikke gjennomført noe HMS-runde i 2022. Vaktmester ga derimot beskjed om private eiendeler som var plassert på fellesareal og som av sikkerhetsårsaker burde flyttes. Det gjaldt eiendeler til en beboer i flytteprosessen, så dette ble ordnet straks. I tilfelle noen må (midlertidig) bruke fellesareal til private eiendeler bør sameier merke eiendelene med navn slik at vaktmester eller andre enklere kan følge opp, og for at eiendelene ikke blir kastet.

Løse fliser ble identifisert sent i 2022, og vaktmester bedt om å bestille flislegger til å utbedre dette, noe som ikke skjedde før over nyåret.

Brannøvelse

Det ble gjennomført brannøvelse i desember 2022.

Miljøkomiteen

Lise og Wenche fra henholdsvis nr. 17 og 15 har gjort et flott arbeid også i år med å stelle med bedene foran garasjeporten og planter i krukkene foran inngangene.

Sosiale arrangementer

Sommerfest

25. august var det sommerfest, der grillen stod klar på ballplassen og alle kunne ta med seg noe å legge på grillen. Rundt 20 beboere var samlet for en hyggelig ettermiddag og gode samtaler.

Julegrantenning

Juletretenning ble gjennomført etter tradisjonen på første advent. Det var ca 20 beboere tilstede, og det ble julesang (med DJ), og gode samtaler med pepperkaker og gløgg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 52 727.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 390 000 til større vedlikehold som omfatter først og fremst lekkasjene i taket, se beskrivelsen over. Da dette forventes å bli omfattende og muligens vise behov for et nytt lånopptak, vil disse midlene bli brukt til maling/bytte av trefassade.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Åstad Panorama Boligsameie har lån i OBOS Banken. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på følgende økning av felleskostnadene:
Felleskostnader økes med 7% fra 01.01.2023 og Kabel-TV økes til kr 351 pr mnd pr seksjon fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Åstad Panorama

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Åstad Panorama.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret 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 informasjonen.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: C7YEN-H2U43-2AGZE-EPOTC-0V15K-8ZJTM



EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA ORG.NR. 992 377 437, KUNDENR. 5828

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 366 448	1 731 125	1 874 000	1 980 000
Andre inntekter		0	0	65 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 366 448	1 731 125	1 939 000	1 980 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 268	-8 351	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-90 478	-87 925	-91 000	-97 000
Konsulenthonorar	6	-6 606	-28 288	-12 000	-62 000
Drift og vedlikehold	7	-938 730	-499 617	-385 000	-390 000
Forsikringer		-144 712	-100 978	-107 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-281 841	-274 331	-360 000	-332 000
Garasjer	9	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Energi/fyring	10	-306 587	-415 628	-430 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 861	-130 020	-134 000	-142 000
Andre driftskostnader	11	-261 953	-227 545	-251 000	-263 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 258 906	-1 854 552	-1 862 000	-1 991 500
DRIFTSRESULTAT		107 542	-123 427	77 000	-11 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 454	230	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 454	230	0	0
ÅRSRESULTAT		108 996	-123 197	77 000	-11 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		52 727	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-66 927		
Udekket tap		0	-56 270		
Reduksjon udekket tap		56 269	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		189	163
Forskuddsbetalte kostnader		237 766	131 210
Driftskonto OBOS-banken		62 382	4 304
Sparekonto OBOS-banken		1 954	41 616
SUM OMLØPSMIDLER		302 291	177 293
SUM EIENDELER		302 291	177 293
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		52 727	0
Udekket tap		0	-56 270
SUM EGENKAPITAL		52 727	-56 270
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 821	22 365
Leverandørgjeld		219 743	211 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 564	233 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		302 291	177 293
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 17.02.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Åstad Panorama

Anette Forsen Bache/s/

Alexandra Buday/s/

Svenja Kernstock/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 445 088
Kapitalinnkalling	499 992
Varmtvann	174 132
Kabel-tv	137 496
Garasje	71 412
Gass	45 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 373 720

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 366 448

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 268.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 606

SUM KONSULENTHONORAR -6 606

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Multiconsult Norge AS -224 035

Almankaas Takst AS -18 538

Advokat Beate Vesrås AS, og Eiendomsadvokat 1, Eva M. Johnsen -98 047

Inox Glass AS -65 277

Åstادتunet Boligsameie, kjøpt presenning. -25 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -430 897

Drift/vedlikehold bygninger -33 785

Drift/vedlikehold VVS -59 125

Drift/vedlikehold elektro -18 253

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -114 788

Drift/vedlikehold heisanlegg -188 762

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -1 598

Drift/vedlikehold brannsikring -73 193

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -3 031

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -4 700

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -598

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -938 730

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -171 253

Renovasjonsavgift -110 588

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -281 841

**NOTE: 9****GARASJER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

	-2 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-2 000
Parkeringsplass, leie Aastad Impulssenter.	
SUM PARKERINGSPLASSER	-2 000

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-276 032
Andre fyringskostnader	-30 554
SUM ENERGI / FYRING	-306 587

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-816
Container	-3 502
Verktøy og redskaper	-1 999
Driftsmateriell	-638
Lyspærer og sikringer	-7 122
Vaktmestertjenester	-96 425
Renhold ved firmaer	-104 645
Snørydding	-39 181
Andre fremmede tjenester	-899
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 452
Andre kontorkostnader	-295
Bank- og kortgebyr	-2 980
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-261 953

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	693
Renter av sparekonto i OBOS-banken	338
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	423
SUM FINANSINNTEKTER	1 454



Valgkomiteens innstilling 2023

Åstad Panorama Boligsameie

Som styreleder foreslås:

Svenja Kernstock 2 år
Åstadryggen 13
1396 Billingstad

Som styremedlemmer foreslås:

Trond Evensen 1 år
Åstadryggen 15
1396 Billingstad

Bjørnar Urhamar 2 år
Klipevn 22
6230 Sykkylven

mobil: 913 53 243
e-post: bjur@online.no

Som varamedlem foreslås:

Inger Lise Sandersen 2 år
Åstadryggen 15
1396 Billingstad

Varamedlem ikke på valg:

Sofie Volden Jøldal 1 år
Åstadryggen 17
1396 Billingstad

Som valgkomite foreslås:

Anette Forsén Bache
Alexandra Buday

Dato: 29.01.2023

I valgkomiteen for Åstad Panorama Boligsameie

Signe Marie Galaasen

Per Kristian Moe



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.03.23

Selskapsnummer: 5828 **Selskapsnavn:** Åstad Panorama Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Signe Marie Galaasen og Per Kristian Moe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Forslag til vedtektsendring om valg av varamedlemmer</p> <p>Vedtektene 8-1 pkt 2 endres til "Varamedlemmer velges for inntil to år".</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Forslag til økning av styrehonorar til neste år

Styrehonoraret for det nye styret med utbetaling til neste år økes fra 70.000 kr til 80.000 kr.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Svenja Kernstock

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Trond Evensen

Styremedlem 2 (kun 1 skal velges)

Bjørnar Urhamar

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Inger Lise Sandersen

Sak 8 Valg av valgkomite

Som valgkomite foreslås: Anette Forsên Bache og Alexadra Buday

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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