



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 553 657  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅSTUN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 06.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 574 419	1 561 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 574 419</b>	<b>1 561 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	28 525
Annen driftskostnad		1 159 808	1 375 507
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 199 743</b>	<b>1 404 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>374 676</b>	<b>157 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		688	1 135
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>688</b>	<b>1 135</b>
Annen finanskostnad		10 252	12 341
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 252</b>	<b>12 341</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 564</b>	<b>-11 206</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>365 112</b>	<b>146 610</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>365 112</b>	<b>146 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>365 112</b>	<b>146 610</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>365 112</b>	<b>146 610</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		365 112	146 610
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>365 112</b>	<b>146 610</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		495 444	495 444
Sum varige driftsmidler		495 444	495 444
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		450	450
Sum finansielle anleggsmidler		450	450
Sum anleggsmidler		495 894	495 894
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 594
Andre fordringer		295	141 275
Sum fordringer		295	146 869
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		666 900	295 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 900	295 686
Sum omløpsmidler		667 195	442 556
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 163 089</b>	<b>938 450</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		843 783	478 671
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>843 783</b>	<b>478 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>843 783</b>	<b>478 671</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		211 296	245 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>211 296</b>	<b>245 311</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>211 296</b>	<b>245 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44	67
Leverandørgjeld		34 905	199 686
Annen kortsiktig gjeld		73 061	14 715
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 010</b>	<b>214 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>319 306</b>	<b>459 779</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 163 089</b>	<b>938 450</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Åstun Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 16.mars 2021 kl. 16:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 19. mars

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 16.mars 2021 kl. 16:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 19. mars 2021

**Selskapsnummer:** 0570 **Selskapsnavn** Åstun Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Wenche Barstad og Kari Folkenborg velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 35 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomite velges for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder (2år)	Tomm Waldenstrøm	
Styremedlem (2 år)	Jens Sunde	
Varamedlem (1 år)	Ester Kari Folkenborg	
Varamedlem (1 år)	Jørn Henning Karlsen	
Valgkomite (1 år)	Jan Angeltun	
Valgkomite (1 år)	Anne bergmann Ødegaard	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Åstun Boligsameie  
avholdes tirsdag 16. mars 2021 kl. 16:00 på nett.

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ikke kommet noen forslag til styret i Åstun innen fristens utløp 1. februar.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 10.02.2021  
Styret i Åstun Boligsameie

Tomm Waldenstrøm /s/    Jan Angeltun /s/    Tonje Skeie Bakke /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tomm Waldenstrøm	Lusetjernveien 49
Nestleder	Jan Angeltun	Lusetjernveien 35
Styremedlem	Tonje Skeie Bakke	Lusetjernvn 33
Varamedlem	Ester Kari Folkenborg	Lusetjernveien 31
Varamedlem	Jørn Henning Karlsen	Lusetjernvn 43

#### Valgkomiteen

(Anne Bergmann Ødegaard)	Lusetjernvn 41
Marianne Forberg	Lusetjernvn 29
Randi Haraldstad	Lusetjernveien 15

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Åstun Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Åstun Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986553657, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lusetjernveien 1-55

Gårds- og bruksnummer :

191      110

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Åstun Boligsameie 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.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden. Grunnet Corona-pandemien har styremøtene vært avholdt digitalt. Årsmøtet i 2020 ble også avholdt digitalt. Varamedlemmene har vært invitert til alle styremøter.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 574 419.

Dette er omtrent som budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av tilbakeføringer fra Grønn kontakt.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 199 743.

Dette er kr 265 257 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi/fyring, samt noe mindre til «andre driftskostnader».

## Resultat

Årets resultat på kr 365 112 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 559 185.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 190 000 til generelt vedlikehold som omfatter kr 100 000 til maling av gjerde og kr 50 000 til vedlikehold garasjer.



## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er estimert til kr 142 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstun Boligsameie.

## Lån

Åstun Boligsameie har lån i OBOS Banken.  
Gjenstående hovedstol er kr 211 000, med en rente på 3,85%.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil beløpe seg til kr 58 316 inkl. mva.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Til seksjonseierne i Åstun Boligsameie

### Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Åstun Boligsameie det kommende året.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



Til årsmøtet i Åstun Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Åstun Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Åstun Boligsameie



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ÅSTUN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 553 657, KUNDENR. 570

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 562 548	1 561 848	1 590 000	1 562 000
Ladepunkt		8 145	0	0	0
Andre inntekter	3	3 727	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 574 419</b>	<b>1 561 848</b>	<b>1 590 000</b>	<b>1 562 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-3 525	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-25 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-4 545	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-56 890	-55 450	-57 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-641	-6 108	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-57 410	-82 868	-56 000	-190 000
Forsikringer		-219 923	-227 117	-239 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-339 598	-313 940	-341 000	-343 000
Energi/fyring	10	-335 700	-514 364	-535 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 267	-102 378	-108 000	-125 000
Andre driftskostnader	11	-40 835	-69 283	-74 000	-63 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 199 743</b>	<b>-1 404 032</b>	<b>-1 465 000</b>	<b>-1 516 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>374 676</b>	<b>157 816</b>	<b>125 000</b>	<b>46 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	688	1 135	0	0
Finanskostnader	13	-10 252	-12 341	-11 000	-8 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 564</b>	<b>-11 206</b>	<b>-11 000</b>	<b>-8 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>365 112</b>	<b>146 610</b>	<b>114 000</b>	<b>38 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		365 112	146 610		



**ÅSTUN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 986 553 657, KUNDENR. 570**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		495 444	495 444
Aksjer og andeler	14	450	450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>495 894</b>	<b>495 894</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser (+)/forskudd (-) felleskostnader		295	516
Kundefordringer		0	5 594
Forskuddsførte kostnader		0	68 501
Andre kortsiktige fordringer		0	72 258
Driftskonto OBOS-banken		663 756	293 741
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 190	0
Sparekonto OBOS-banken		1 954	1 945
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>667 195</b>	<b>442 556</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 163 089</b>	<b>938 450</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		843 783	478 671
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>843 783</b>	<b>478 671</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	211 296	245 311
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>211 296</b>	<b>245 311</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 745	14 463
Leverandørgjeld		34 905	199 686
Påløpte renter		44	67
Annen kortsiktig gjeld	16	49 316	252
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>108 010</b>	<b>214 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 163 089</b>	<b>938 450</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2021  
Styret i Åstun Boligsameie

Tommy Waldenstrøm /s/

Tonje Skeie Bakke/s/

Jan Angeltun /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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 024 440
Oppvarming/varmtvann	534 408
Nedbetaling lader el-bil	28 200
Tilbygg	3 000
Nedbetaling lader el-bil bokført 2019	-27 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 562 548</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

El-bil, innbetaling via Grønn Kontakt	3 692
Korrigeringer på reskontro	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 727</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 545.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-641
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-641</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-55 819
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 592
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-57 410</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-217 109
Feieavgift	-2 998
Renovasjonsavgift	-119 491
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-339 598</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 830
Fjernvarme	-323 870
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-335 700</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 500
Vaktmestertjenester	-26 725
Kontor- og datarekvisita	-890
Trykksaker	-484
Andre kontorkostnader	-229
Porto	-361
Gaver	-2 800
Bank- og kortgebyr	-2 846
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-40 835</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	166
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	513
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>688</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 252
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-10 252</b>

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn: Multinett AS

Antall aksjer: 3 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 450

<b>SUM AKSJER</b>	<b>450</b>
-------------------	------------



12

Åstun Boligsameie

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017

-328 982

Nedbetalt tidligere

83 671

Nedbetalt i år

34 015

---

-211 296**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-211 296****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr

-70

Påløpte kostnader

-49 246

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-49 316**



**INNKOMNE FORSLAG:** Det er ikke kommet noen forslag til årsmøte.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Tomm Waldenstrøm Lusetjernveien 49

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Jens Sunde Lusetjernveien 17

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Tonje Skeie Bakke Lusetjernveien 33

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ester Kari Folkenborg Lusetjernveien 31
2. Jørn Henning Karlsen Lusetjernveien 43

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Navn: Jan Angeltun Lusetjernveien 35  
Navn: Anne Bergmann Ødegaard Lusetjernveien 41

I valgkomiteen for Åstun Boligsameie

Marianne Forberg /s/ Randi Haraldstad /s/ (Anne Bergmann Ødegaard)



## Annens informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Styret har arbeidet mye med problemene knyttet til strøm i garasjen. Etter en lengre testperiode ble det besluttet å montere nye sikringer med individuell jordfeilbryter i hver garasje. Etter at de nye sikringene ble montert har ikke styret mottatt noen melding om feil med strømmen i garasjene.

Styret har igjen sendt brev til Søndre Nordstrand Bydel hvor vi har tatt opp den trafikkfarlige situasjonen i Lusetjernveien.

Styret har tatt kontakt Fortum om problemer med varmt tappevann som enkelte beboere opplever. Styret er i en god dialog med Fortum har satt til å utrede saken.

Styret har fulgt nøye opp vår økonomi.

Dessverre ble både den tradisjonelle sommer-tunfesten og juletretenning sterkt preget av restriksjonene fra myndighetene.

I løpet av året er det blitt gjennomført en felles dugnad under strenge smittevernregler.

HMS-fagmann har gjennomført vernerunder av lekeapparater, støttmurer og gjerder.

Beboere har også fylt ut en sjekklister for brann og annen sikkerhet knyttet til elektriske installasjoner, VVS og fjernvarme

### Styret

Se Åstun boligsameies hjemmeside på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) for ytterligere informasjon.

### 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.

### Vaktmester

Sameiet har avtale med vaktmester i Holmlia Vaktmesterservice, tlf: 23 16 93 90.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne og måtte betale for tilleggstenesten som man selv kan bestille hos HVS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7489561.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



Selv om 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.

### **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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Åstun Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Oppgradert den elektriske installasjonen med ny sikring med jordfeilbryter i alle garasjer.  
Fjernet jordfeilbryteren i felles sikringsskap.  
Fortum har byttet ut sirkulasjonspumpe for varmtvann i Varmesentralen i november 2019.
- 2019 Installasjon av infrastruktur for lading av el-bil i alle garasjer. Leverandør er Grønn Kontakt.  
Rettet opp skjevheter i garasjerekke 3.  
Montert avstivere mellom alle garasjerekkene (også som støtte til elektriske kabelbrøer for ladestrømmen).  
Beiset lekeapparatene og trappen.  
Skiftet ut defekte dørlåser i søppelbodene.  
Reparert lampe ved sandkassen
- 2018 Digitale strømmålere. Alle hus fikk skiftet til smarte digitale strømmålere (i regi av Hafslund).
- 2017 Skiftet stoppekraner i utekummer.
- 2016 Nytt postkassestativ ved garasjene. Ny støyskjerm mot Nordåsveien og nytt gjerde mot Lusetjernveien. Skiftet rundstokker rundt hele sandkassen og ved utepeisen.
- 2015 Individuelle EL-rapporter for garasjene fulgt opp av beboerne. Felling av tuntrær.
- 2014 Skiftet huskestativ. Elektriker sjekket elektrisk anlegg i alle garasjene.
- 2012 Anlagt utepeis og fått større papircontainer.
- 2011 Lagt ny asfalt med fartsdempere på fellesarealer.
- 2010 Skiftet sikringsskap i kjeller i nr 31, satt opp nytt gjerde bak papircontaineren, reparert nettinggjerdet v/35, beiset kanter på garasjene, flekkmalt murvegg nr. 1, oljetrapp, ryddet i busker og trær bak garasjene og fått ny papircontainer.
- 2009 Beiset sandkasse, lekeareal og trapp ved garasjene. Montert nytt sikringsskap, ekstra lys, nytt skilt og ny infotavle ved garasjene.
- 2008 - 2008 Beiset sandkasse, lekeareal og trapp ved garasjene.
- 2006 Oppgradering av lekeplass.
- 2005 Ny takshingel på boliger og garasjeanlegg. Nye takrenner og nedløp på garasjeanlegg.
- 2004 Maling av garasjene
- 2002 Ny trapp ved garasjene.
- 2001 Gjennomføring av avfallshåndteringssaken.
- 1999 Kabletsett ble ombygd. Utført uten direkte kostnader for beboerne.
- 1998 Asfaltert utenfor Lusetjernvn 1.
- 1997 Kabel-TV anlegget ble oppgradert. Gjerder ble beiset. Takrenner og nedløp på garasjeanlegget ble reparert. Garasjetak ble reparert. Søppelrommet ble revet, området klargjort. Lekeapparatene ble overhald, nytt lekeapparat og basketballstativ ble satt opp.
- 1996 Støyskjerm ble beiset.
- 1995 Viken Energinett AS overtok eiendomsretten til sekundærledningsnettet for fjernvarmen. Samtlige vifter og hovedkanaler ble rengjort. Istandsetting av trapp og drenering av vann fra parkeringsplassen, forbi hellegangen til trappen ned mot veien ble utført.



- 1994 Alle garasjene ble beiset. Det ble lagt heller på toppen av trappen i garasjeområdet. Sittgruppen på tunet ble reparert og beiset. Deler av gjerdet rundt Åstun ble beiset.
- 1993 Friområdet rundt garasjene ble opparbeidet og beplantet. Vi fikk tunbelysning og låsbart strømuttak for juletrebelysning.
- 1992 Husene ble beiset.
- 1990 Bygningskontrollen godkjente oppføring av garasjene. Utemøbler til tunet ble kjøpt inn.
- 1989 Garasjene ble oppført.
- 1988 Plass v/garasjene planert og asfaltert.