



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 795 192
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

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, 30.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 039 588	1 122 868
Sum inntekter		1 039 588	1 122 868
Kostnader			
Lønnskostnad		57 199	45 640
Annen driftskostnad		866 523	774 325
Sum kostnader		923 721	819 965
Driftsresultat		115 867	302 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 578	3 076
Sum finansinntekter		14 578	3 076
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 578	3 076
Ordinært resultat før skattekostnad		130 445	305 979
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 445	305 979
Årsresultat		130 445	305 979
Totalresultat		130 445	305 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 445	305 979
Sum overføringer og disponeringer		130 445	305 979



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		85 094	74 522
Sum fordringer		85 094	74 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 004 284	1 751 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 004 284	1 751 129
Sum omløpsmidler		2 089 378	1 825 651
SUM EIENDELER		2 089 378	1 825 651

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		1 857 528	1 727 084
Sum opptjent egenkapital		1 857 528	1 727 084
Sum egenkapital		1 857 528	1 727 084
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		95 312	79 212
Skyldige offentlige avgifter		83	
Annen kortsiktig gjeld		136 455	19 355
Sum kortsiktig gjeld		231 850	98 567
Sum gjeld		231 850	98 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 089 378	1 825 651



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 394358

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 795 192
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 816 795 192
ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 039 588	1 122 868
Sum inntekter		1 039 588	1 122 868
Kostnader			
Lønnskostnad		57 199	45 640
Annen driftskostnad		866 523	774 325
Sum kostnader		923 721	819 965
Driftsresultat		115 867	302 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 578	3 076
Sum finansinntekter		14 578	3 076
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 578	3 076
Ordinært resultat før skattekostnad		130 445	305 979
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 445	305 979
Årsresultat		130 445	305 979
Totalresultat		130 445	305 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 445	305 979
Sum overføringer og disponeringer		130 445	305 979



Organisasjonsnr: 816 795 192
ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

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		85 094	74 522
Sum fordringer		85 094	74 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 004 284	1 751 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 004 284	1 751 129
Sum omløpsmidler		2 089 378	1 825 651
SUM EIENDELER		2 089 378	1 825 651
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 857 528	1 727 084
Sum opptjent egenkapital		1 857 528	1 727 084



Sum egenkapital	1 857 528	1 727 084
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	95 312	79 212
Skyldige offentlige avgifter	83	
Annen kortsiktig gjeld	136 455	19 355
Sum kortsiktig gjeld	231 850	98 567
Sum gjeld	231 850	98 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 089 378	1 825 651



Organisasjonsnr: 816 795 192
ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

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

Åstorget 2 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2023

Selskapsnummer: 4398





Velkommen til årsmøte i Åstorget 2 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:

Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4398>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport, årsregnskap og budsjett
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av Husordenregler.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Åstorget 2 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hanne Railo, OBOS, velges til møteleder.

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.

Styrets innstilling

Hans Kristian Rød og Gunnar Solvang er foreslått som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Hans Kristian Rød og Gunnar Solvang velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport, årsregnskap og budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rapporten er satt opp av forretningsfører, som er OBOS, og godkjent av revisor. Styret har satt opp et stramt budsjett som tar utgangspunkt i forbruk og kostnadsutvikling fra 2021 og 2022.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsrapport, årsregnskap og budsjett godkjennes. Årets resultat på kr. 130.445,- overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4398 Åstorget 2 Boligsameie 19.04.23.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,-.

Forslag til vedtak

Godkjennes.

Sak 6

Endring av Husordenregler.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har laget forlag til oppdatering og justering av Husordenreglene. Styrets forslag til nye regler er er:



1. Innledning

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. Formål

Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Åstorget 2 boligsameie. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre samt lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiet og styret gir.

3. Støy

Det skal være stille i perioden kl. 23.00 til 07.00. Lørdager etter kl. 21.00, samt helligdagsfred. Ved større arrangementer som man regner med vil medføre støy etter kl. 23.00, lørdager etter kl. 21.00 og helligdager skal naboer varsles. Det presiseres at et varsel ikke gir anledning til uforholdsmessig mye støy.

4. Dyrehold

Dyreiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

5. Innendørs fellesområder

Hovedinngangsdørene oppe og i garasjen skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal dører trekkes i lås. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder og utenfor inngangsdørene. Sneiper, snusposer og annet søppel skal kastes i egnede søppelkasser. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel utenfor inngangsdører. Si fra til styret hvis skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende.

6. Fasade

Hvis det ønskes montert solskjerming skal forhåndsgodkjente farger benyttes. Se Vibbo.no for hvilke farger dette er. Alle fasadeendringer skal meldes til og godkjennes av styret. Innglassing av verandaer er mulig, kontakt styret for informasjon.

7. Terrasser, verandaer og balkonger

Ikke rist tekstiler (tepper og lignende) ut fra terrasser, verandaer og balkonger. Sameiet har ikke egnet område for dette. Snø kan fjernes fra alle verandaer og balkonger når spesielle forhold tilsier det. Behov for fjerning av snø skal meldes til styret som engasjerer vaktmester til å utføre jobben hvis styret mener forholdene tilsier at det bør utføres. Vaktmester utfører dette i samsvar med sikkerhetstiltak beskrevet av styret. Sameiet betaler snømåkingen. Elektrisk- og gassgrill er tillatt. Gassgriller og propanbeholdere må oppbevares utendørs. Kullgriller (også engangsgriller) tillates ikke på grunn av brannfare.



8. Antenneanlegg

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på terrasser, verandaer, balkonger eller vegg er ikke tillatt. Dette vil bli fjernet for eiers kostnad.

9. Boder

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass, propan eller luktsterke gjenstander i bodene. Ikke bruk bodene på måter som kan påføre andre ulemper som for eksempel støv, lukt og lignende. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der. Døren til garasjen og bodene skal alltid være låst.

10. Garasje/parkering på fellesområder

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er trangt og man må holde lav fart. Kjøring og parkering utenfor inngangsdørene er ikke tillatt da dekket ikke er dimensjonert for motorvognkjøretøy. Åstorget 2 boligsameie har ingen gjesteparkeringsplasser.

11. Avfallshåndtering

Restavfall og papir kastes i avfallsbeholdernes innkastluker. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdørene, ved siden av avfallsbeholdere eller andre steder på fellesarealet. Glass og metall skal sorteres ut og leveres i returpunkter eller på miljøstasjoner. Se også retningslinjer fra Follo Ren.

12. Behandlingsprosedyre ved klaging

Klager skal være skriftlige og signerte. De sendes styret på epost, pr. post eller legges i styrets postkasse i oppgang B. Klagen skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av husordensregler og/eller vedtekter.

Mailadressen til styret er: aastorget2boligsameie@styrerrommet.no Postadressen er: Åstorget 2 Boligsameie, Raveien 8B, 1430 Ås

Forslag til vedtak

Godkjennes.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

MERK: Det har også i år vært vanskelig å finne noen som vil påta seg ledervervet. Styrets leder velges særskilt. Nåværende styreleder, Ragnar Hoel, er spurt om å ta styrelederjobben 1 år til, noe han er positiv til.

Valgkomiteen ser dette som den beste løsningen også i år. Vi støtter forslaget til honorar, reisegodtgjørelse og eventuelle andre utgifter i forbindelse med ledervervet.

Honorar for styreleder i 2023/24 er satt opp på grunnlag av følgende mail til valgkomiteen:

Har tenkt på tilbudet om å fortsette som styreleder for 2023/2024. Vil først si at dette ikke er en god løsning for sameiet, da jeg ikke har nærhet til det som skjer og ikke har samme engasjement for sameiet som når jeg bodde der.

Jeg kan ta på meg oppgaven for ett år til. Etter ordinært årsmøte i 2024 ønsker jeg ikke å fortsette.

Jeg har allerede planlagt private aktiviteter i 2023 og 2024 som vil kunne påvirke datoer for styremøter. Ønsker at styret blir informert om dette på forhånd. Vi har hatt andre onsdag i måneden som styremøtedag, men det vil være mulighet for at det må avvikes på grunn av egne aktiviteter.

Honoraret vil omfatte:

- Alle styremøter fram til og med ordinært årsmøte 2024.
- Årsmøte 2024.
- Forberedelser til styremøter og årsmøte.
- Referat fra styremøter.
- Deltagelse på samarbeidsmøter for sameiene Åstorget 1, 2 og 3.
- Oppfølging av mail og henvendelser til styret.

Kostnader som kommer i tillegg til styrehonorar:

- Reisegodtgjørelse etter staten satser.
- Eventuell porto og emballasje for sending av materiell som ikke kan distribueres digitalt.
- Praktiske oppgaver som ikke kan utføres i forbindelse med møter. Eventuell deltagelse på det vil medføre vederlag for reise og fakturering av kr. 1000,00 pr gang uansett tidsforbruk.

SSB og Norges Bank opererer med en antatt lønnsvekst på 4,7 prosent i 2023.

Mitt forslag til honorar blir da kr. 53.000,00 for tiden etter ordinært årsmøte 2023 til og med ordinært årsmøte 2024. Dette beløpet vil belaste sameiets regnskap i 2024.



Med hilsen
Ragnar Hoel

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Hoel, Markveien 9, 1850 Mysen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erling Sehested, Raveien 8A, 1430 Ås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørg M. Kjus, Raveien 8B, 1430 Ås
- Liv Ellingsen, Raveien 8A, 1430 Ås

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Astrid Svardal, Raveien 8B, 1430 Ås
- Mari Wærsted Axelsen, Raveien 8B, 1430 Ås



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Ragnar Hoel	Markveien 9	2022-2023
Nestleder	Asbjørn Kristiansen	Raveien 8 B	2022-2024
Styremedlem	Frode Marås	Raveien 8 B	2022-2024
Styremedlem	Jan-Ivar Pettersen	Raveien 8 A	2022-2023
Varamedlem	Erling Sehested	Raveien 8 A	2022-2023

Valgkomiteen

Mari Wærsted Axelsen Raveien 8 B
Hanne-Marit Kjus Pettersen Raveien 8 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: aastorget2boligsameie@styrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret 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 Åstorget 2 Boligsameie

Sameiet består av 31 seksjoner.

Åstorget 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816795192, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

42 321

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

Åstorget 2 Boligsameie har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret består av styreleder (gjenvolgt 2022 for 1 år), 3 styremedlemmer (2 gjenvolgt i 2022 for 2 år og 1 for 1 år), to varamedlemmer (gjenvolgt 2022 for 1 år) og valgkomité på to personer (gjenvolgt 2022 for 1 år).

Styret har gjennomført 10 styremøter og årsmøte. Det ble behandlet 3 innkomne saker på årsmøtet. Alle ble vedtatt i henhold til styrets innstilling.



Styret har nøye fulgt med den økonomiske utviklingen i 2021 for å sikre budsjettert resultat. På grunn av store kostnader på vedlikehold og energi er ikke budsjettert resultat oppnådd, se regnskap. Det er tatt grep i budsjett for 2023 for å rette opp dette.

I tillegg er det gjennomført:

- Overvåkning av pris på fjernvarme og justering av felleskostnader på fjernvarme.
- 3 samarbeidsmøter med Raveien 6 og 10.
- Utsatt videre oppfølging av skjeggkre i leiligheter da spørreundersøkelse viste at det ikke var noen utfordring lenger.
- Sammenslåing av sameiene i Raveien 6, 8 og 10 er lagt bort da Raveien 6 ikke ønsket det.
- Understreket viktigheten av at alle bytter filter i ventilasjon hvert år for å unngå skader.
- Satt ned felleskostnader etter at Ås Kommune endret rutiner for fakturering av renovasjonsgebyr.
- Styret har rensset fuger i heller ute, feide, utbedret hull i plen og vedlikehold av benk ute ved garasjeporten.
- Ryddet bort «eierløse» sykler i sykkelstativ.
- Sammen med sameiene i Raveien 6 og 10 utpekt ansvarlige kontaktpersoner for garasjeport og uttak av film fra overvåkingen i garasjekjeller ved behov.
- Utarbeidet budsjett for 2023.
- Vurderte nytt låssystem sammen med sameiene i Raveien 6 og 10. Gjennomføres ikke nå da det er for kostbart på nåværende tidspunkt.
- Test av brannklokker og kommunikasjon med Follo Brannvesen.
- Felles kontroll av håndbrannslukkere i alle leiligheter.

Styret har fokus på HMS arbeidet. Det er ikke registret ulykker eller forsikringskader på fellesområdene i 2022.

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til andre driftskostnader som til vaktmester, videre er det forsikring og kommunale avgifter.

Samtidig var det høyere kostnader til drift og vedlikehold som VVS som var bytte av sirkulasjonspumpe og rens av filter, og elektro som var reparasjon i trappeoppgaver, utskiftning av lysarmatur i kjeller/parkeringshus, og til energi/fyring.

**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 1 857 528.

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 247 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

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

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstorget 2 Boligsameie.

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 endrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åstorget 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åstorget 2 Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr. 975 800 679 mva

© 2023 Brønnøysundregistrene. Alle rettigheter forbeholdt. Dette dokumentet er utarbeidet av Brønnøysundregistrene.



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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr.	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva

Del av regnskapet er elektronisk signert med PDF Signatur. Les mer: <https://www.brno.no/om-oss/elektronisk-signatur>

11/22



4398 - ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 816 795 192, KUNDENR. 4398

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 031 739	1 030 080	1 096 000	1 099 000
Andre inntekter	3	7 849	92 788	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 039 588	1 122 868	1 096 000	1 099 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 199	-5 640	-7 500	-8 000
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-50 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-5 438	-4 875	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-87 275	-84 570	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-5 964	-10 178	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-288 294	-144 959	-202 500	-247 000
Forsikringer		-60 229	-57 083	-65 000	-65 000
Kommunale avgifter	9	-10 485	-78 540	-85 000	0
Energi/fyring	10	-112 995	-64 284	-69 000	-77 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 712	-153 761	-172 000	-182 280
Andre driftskostnader	11	-128 131	-176 074	-186 000	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-923 721	-819 965	-936 000	-963 280
DRIFTSRESULTAT		115 867	302 903	160 000	135 720
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 578	3 076	6 900	4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 578	3 076	6 900	4 000
ÅRSRESULTAT		130 445	305 979	166 900	139 720
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		130 445	305 979		



4398 - ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 816 795 192, KUNDENR. 4398

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 231	2 587
Forskuddsbetalte kostnader		75 863	40 920
Energiavregning		0	31 014
Driftskonto OBOS-banken		104 735	115 542
Skattetrekkkonto OBOS-banken		65	0
Sparekonto OBOS-banken		1 899 484	1 635 587
SUM OMLØPSMIDLER		2 089 378	1 825 651
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 089 378	1 825 651
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 857 528	1 727 084
SUM EGENKAPITAL		1 857 528	1 727 084
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 979	19 355
Leverandørgjeld		95 312	79 212
Skyldige offentlige avgifter	13	83	0
Energiavregning	14	119 476	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		231 850	98 567
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 089 378	1 825 651
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 09.03.2023,
STYRET I ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

Ragnar Hoel/s/

Frode Marås/s/

Jan-Ivar Pettersen/s/

Asbjørn Kristiansen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	69 480
Ventilasjon	18 600
Diverse	9 558
Adm. kostnader	8 370
Felleskostnader	754 611
Kabel-TV	171 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 031 739

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Filter	7 848
Husleie	1
SUM ANDRE INNTEKTER	7 849

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf. etc.	-130
Arbeidsgiveravgift	-7 068



SUM PERSONALKOSTNADER -7 199

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 964

SUM KONSULENTHONORAR -5 964**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -81 781

Drift/vedlikehold VVS -49 952

Drift/vedlikehold elektro -22 256

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -6 434

Drift/vedlikehold heisanlegg -44 737

Drift/vedlikehold brannsikring -64 258

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -18 011

Kostnader dugnader -867

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -288 294**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift -10 485

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -10 485**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -59 282

Andre fyringskostnader -53 713

SUM ENERGI / FYRING -112 995**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -1 200

Driftsmateriell -2 606

Vakthold -5 355



10

Åstorget 2 Boligsameie

Renhold ved firmaer	-103 879
Snørydding	-6 716
Andre fremmede tjenester	-449
Andre kontorkostnader	-968
Bilgodtgjørelse	-861
Bank- og kortgebyr	-2 879
Velferdskostnader	-3 218
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 131

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	476
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 897
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	205
SUM FINANSINNEKTER	14 578

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-65
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-83

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-484 674
SUM INNEKTER	-484 674

KOSTNADER

Techem	-9 156
Administrasjon	20 597
Fjernvarme	256 022
Vann	96 683
SUM KOSTNADER	364 146

Uoppgjorte avregninger, flyttet	1 052
---------------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	-119 476
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1117961. 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. 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.

Techem

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no



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 19.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.04.23

Selskapsnummer: 4398 **Selskapsnavn:** Åstorget 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hanne Railo, OBOS, velges til møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hans Kristian Rød og Gunnar Solvang velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport, årsregnskap og budsjett

Årsrapport, årsregnskap og budsjett godkjennes. Årets resultat på kr. 130.445,- overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godkjennes.

For

Mot

Sak 6 Endring av Husordenregler.

Godkjennes.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ragnar Hoel, Markveien 9, 1850 Mysen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Erling Sehested, Raveien 8A, 1430 Ås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Bjørg M. Kjus, Raveien 8B, 1430 Ås

Liv Ellingsen, Raveien 8A, 1430 Ås

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Astrid Svardal, Raveien 8B, 1430 Ås

Mari Wærsted Axelsen, Raveien 8B, 1430 Ås

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.