



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 140 912	1 039 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 140 912</b>	<b>1 039 588</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 683	57 199
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 319	
Annen driftskostnad		1 134 274	866 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 234 276</b>	<b>923 721</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 364</b>	<b>115 867</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 463	14 578
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 463</b>	<b>14 578</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>47 463</b>	<b>14 578</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 901</b>	<b>130 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 901</b>	<b>130 445</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 901</b>	<b>130 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 901	130 445
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 901</b>	<b>130 445</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		136 781	
Sum varige driftsmidler		136 781	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		136 781	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		52 917	85 094
Sum fordringer		52 917	85 094
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 786 645	2 004 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 786 645	2 004 284
Sum omløpsmidler		1 839 562	2 089 378
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 976 343</b>	<b>2 089 378</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</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		1 811 627	1 857 528
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 811 627</b>	<b>1 857 528</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 811 627</b>	<b>1 857 528</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		139 857	95 312
Skyldige offentlige avgifter			83
Annen kortsiktig gjeld		24 859	136 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 716</b>	<b>231 850</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 716</b>	<b>231 850</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 976 343</b>	<b>2 089 378</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384506

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 795 192  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 816 795 192  
ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 140 912	1 039 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 140 912</b>	<b>1 039 588</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 683	57 199
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 319	
Annen driftskostnad		1 134 274	866 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 234 276</b>	<b>923 721</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 364</b>	<b>115 867</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 463	14 578
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 463</b>	<b>14 578</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>47 463</b>	<b>14 578</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 901</b>	<b>130 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 901</b>	<b>130 445</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 901</b>	<b>130 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 901	130 445
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 901</b>	<b>130 445</b>



Organisasjonsnr: 816 795 192  
ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		136 781	
Sum varige driftsmidler		136 781	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		136 781	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		52 917	85 094
Sum fordringer		52 917	85 094
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 786 645	2 004 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 786 645	2 004 284
Sum omløpsmidler		1 839 562	2 089 378
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 976 343</b>	<b>2 089 378</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 811 627	1 857 528
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 811 627</b>	<b>1 857 528</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 811 627</b>	<b>1 857 528</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	139 857	95 312
Skyldige offentlige avgifter		83
Annen kortsiktig gjeld	24 859	136 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>164 716</b>	<b>231 850</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>164 716</b>	<b>231 850</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 976 343</b>	<b>2 089 378</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4398

Åstorget 2 Boligsameie



## 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.

### Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, BIT Innovasjonssenter, Rådhusplassen 27, 1430 ÅS.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Kontroll av vannstoppere
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomiteen

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Hanne Railo fra OBOS velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

## 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 5

## 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 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg  
1. 4398 Årsrapport.pdf

Sak 6

## Kontroll av vannstoppere

Forslag fremmet av:  
Agnès Marie Holmen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Da vi fikk nye vannstoppere til oppvaskmaskinene, ble vi bedt om å sjekke at de fungerer som de skal to ganger i året.

Jeg innrømmer gjerne at jeg vegrer meg for alt som har med teknikk å gjøre. Jeg har forhørt meg litt rundt og det viser seg at det er flere med meg. Det er også vanskelig for flere å komme til under benken.



Kan det organiseres at en som vet å utføre testen på riktig måte, kan komme å sjekke at alt er i orden i hver leilighet? Det vil sikre at sjekken blir gjort og at det blir gjort riktig. Som jeg ser det vil det også være en sikkerhet for alle.

#### Styrets innstilling

Styret anmodes om å opprette avtale med fagpersonell som kan foreta kontroll av vannstoppere for alle sameiere. Kontrollen foretas så ofte som fagpersonell anbefaler.

Kostnaden for kontrollen legges inn i felleskostnadene.

#### Forslag til vedtak

Styret anmodes om å opprette avtale med fagpersonell som kan foreta kontroll av vannstoppere for alle sameiere. Kontrollen foretas så ofte som fagpersonell anbefaler. Kostnaden for kontrollen legges inn i felleskostnadene.

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

#### Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styreleder foreslås: Andreas Motzfeldt Lervik. 2 år. - andreaslervik69@gmail.com - 93434698 Honorar: kr 68200,00. Kr. 2200 pr. leilighet.

Andreas Lervik har sendt oss følgende presentasjon av seg selv til bruk i innkallingen til årsmøtet: Mitt navn er Andreas Lervik. Jeg er 54 år, samboer og far til 2 barn. Jeg jobber til daglig som kommunedirektør i Aremark kommune i Østfold. Jeg har i tillegg flere tillitsverv, både innen idretten og i næringslivet. Jeg har en bred og allsidig bakgrunn bak meg, og har jobbet både i industrien som offsettrykker, som prosjektutvikler i kraftbransjen og som fylkespolitiker i mange år. Jeg har en master i offentlig ledelse, en bachelor i ledelse og ett svennebrev som offsettrykker. Høyskoleutdannelsen har jeg tatt i voksen alder ved siden av jobb. Noen vil si at jeg har høy arbeidskapasitet, for meg er det bare naturlig å ha litt å holde på med.

Av relevant kompetanse fra boligselskaper har jeg for tiden pågående tre styrelederoppdrag, hvorav to er under avvikling. Jeg har jobbet med kompliserte problemstillinger som dekker alt fra underslag, via reklamasjonssaker mot utbygge til mer trivielle ting som vurderinger rundt grøntvedlikehold o.l. Jeg har for øvrig et godt og bredt kontaktnett å spille på i saker hvor det er behov for det.



Å være styreleder i boligselskaper er en givende «hobby» og noe jeg setter pris på å holde på med når jeg ikke er på jobb eller ute på en løpe- eller fisketur. Jeg trives med mange jern i ilden og gleder med til å ta fatt på oppgaven hos dere hvis dere ønsker det.

Med vennlig hilsen Andreas Lervik

B. Styremedlemmer som ikke er på valg: Erling Sehested

Som styremedlem foreslås:

Asbjørn Kristiansen - gjenvalg 1 år

Martin Øyn, 2 år - Martin.oyn@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Liv Ellingsen, gjenvalg 1 år

Hanne Carine Blom Solheim, 1 år - heblom@gmail.com

D. Som valgkomité foreslås:

Astrid Svardal, gjenvalg 1 år

Mari Wærsted Axelsen, gjenvalg 1 år

## Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Motzfeldt Lervik

**Valg av 1 styremedlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Asbjørn Kristiansen  
Gjenvalg.

**Valg av 1 styremedlem 2** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Martin Øyn.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Carine Blom Solheim
- Liv Ellingsen  
Gjenvalg.

Sak 9



## Valgkomiteen

### Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Astrid Svardal  
Gjenvalg
- Mari Wærsted Axelsen  
Gjenvalg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Ragnar Hoel	Markveien 9 1850 Mysen	2023-2024
Nestleder	Asbjørn Kristiansen	Raveien 8 B	2022-2024
Styremedlem	Frode Marås	Raveien 8 B	2022-2024
Styremedlem	Erling Sehested	Raveien 8 A	2023-2025
Varamedlem	Liv Torbjørg Ellingsen	Raveien 8 A	2023-2024
Varamedlem	Bjørn Magnhild Kjus	Raveien 8 B	2023-2024
<b>Valgkomiteen</b>			
	Mari Wærsted Axelsen	Raveien 8 B	2023-2024
	Astrid Marie Svardal	Raveien 8 B	2023-2024

### Kontaktinformasjon

#### 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Styret består av styreleder (gjenvolgt 2023 for 1 år), 3 styremedlemmer (1 valgt for 2 år), to varamedlemmer (valgt for 1 år) og valgkomité på to personer (valgt for 1 år). Styret har gjennomført 10 styremøter i 2023.

Styret har i 2023 hatt fokus på vedlikehold, utbedringer og investering i oppgaver som er med på å forhindre skader og ulykker i sameiet. I denne forbindelse har styret brukt en del av sameiets oppsparte midler.



På grunn av disse investeringene og et etterslep med tilbakebetaling etter avregning av vann og varme, fremkommer regnskapet med et betydelig underskudd. Følgende er utført:

- Ekstra tilbakebetaling vann og varme.
- Varmekabler ute foran inngangsdører og mellom oppgang A og B
- Nye vannstoppere til oppvaskmaskiner.
- Nye taklamper i garasjen. Dette har belastet regnskapet med kr. 400.560,- Korrigert for dette beløpet viser regnskapet et tilfredsstillende resultat.

Styret har i tillegg til daglig drift utført følgende oppgaver i 2023:

- Overvåkning av pris på fjernvarme.
- Digitalt årsmøte.
- To vernerunder.
- Fulgt opp to skadesaker på boligmasse.
- Vedlikehold og utskiftinger av dørautomatikk og låssylindere.
- Vask av vinduer og ventilrister utvendig.
- Samarbeidsmøte med Raveien 6 og 10.
- Identifisert og rette feil på vann- og varmemålere.
- Brannøvelse.
- Utvendig juletre og julepynting av inn- og oppganger.
- Revidert branninstruks.

Styret har presisert for alle sameiere plikten til eget vedlikehold med eksempler på oppgaver som er viktige. Det er i tillegg innhentet tilbud på forebyggende arbeider innen avløp og sikkerhet for 2024.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som er erstatning fra lf og kaldtvann 2021. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, samt investering i HMS tiltak, se nærmere beskrevet under punktet styrets arbeid ovenfor. Det gjelder også energi/fyring og personalkostnader. Samtidig var det lavere kostnader til andre driftskostnader som blant annet til vaktmester. Finansinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter gjennom året.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 674 846.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 287 726 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

**Energikostnader**

Energikostnadene var høye også i 2023. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstorget 2 Boligsameie.

**Lån**

Åstorget 2 Boligsameie har ingen lån.

**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 2024.

Budsjettet er basert på ca. 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åstorget 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åstorget 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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

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 internkontroll 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

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

4398 Årsrapport.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

12 av 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva  
4398 Årsrapport.pdf



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 113 147	1 031 739	1 099 000	1 160 000
Andre inntekter	3	27 765	7 849	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 140 912</b>	<b>1 039 588</b>	<b>1 099 000</b>	<b>1 160 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 683	-7 199	-8 000	-13 200
Styrehonorar	5	-85 000	-50 000	-85 000	-88 000
Avskrivninger	12	-2 319	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 938	-5 438	-7 000	-8 600
Forretningsførerhonorar		-90 765	-87 275	-92 000	-95 500
Konsulenthonorar	7	-9 303	-5 964	-5 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-545 136	-288 294	-247 000	-300 000
Forsikringer		-64 301	-60 229	-65 000	-71 000
Kommunale avgifter		0	-10 485	0	0
Energi/fyring	9	-111 742	-112 995	-77 000	-77 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 846	-167 712	-182 280	-206 000
Andre driftskostnader	10	-121 244	-128 131	-195 000	-105 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 234 276</b>	<b>-923 721</b>	<b>-963 280</b>	<b>-973 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-93 364</b>	<b>115 867</b>	<b>135 720</b>	<b>186 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	47 463	14 578	4 000	20 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>47 463</b>	<b>14 578</b>	<b>4 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-45 901</b>	<b>130 445</b>	<b>139 720</b>	<b>206 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	130 445		
Fra opptjent egenkapital		-45 901	0		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	136 781	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>136 781</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	9 231
Forskuddsbetalte kostnader		52 917	75 863
Driftskonto OBOS-banken		115 758	104 735
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	65
Sparekonto OBOS-banken		1 670 887	1 899 484
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 839 562</b>	<b>2 089 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 976 343</b>	<b>2 089 378</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 811 627	1 857 528
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 811 627</b>	<b>1 857 528</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 596	16 979
Leverandørgjeld		139 857	95 312
Skyldige offentlige avgifter		0	83
Energiavregning	13	11 263	119 476
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>164 716</b>	<b>231 850</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 976 343</b>	<b>2 089 378</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 11.03.2024  
Styret i Åstorget 2 Boligsameie

Ragnar Hoel/s/

Frode Marås/s/

Erling Sehested/s/

Asbjørn Kristiansen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	807 780
Kabel-TV	188 139
Parkeringsleie	76 680
Avlesning av måler	21 948
Filter	18 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 113 147</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Erstatning, IF Skadeforsikring	18 609
Kaldtvann, 2021	9 156
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>27 765</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-613
Arbeidsgiveravgift	-12 071
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 683</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 2022/2023, og er på kr 85 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 938.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 303
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 303</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-245 791
Drift/vedlikehold VVS	-51 172
Drift/vedlikehold elektro	-10 569
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 594
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 206
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 756
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 038
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-545 136</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-39 464
Andre fyringskostnader	-72 277
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-111 742</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-300
Lyspærer og sikringer	-2 838
Vakthold	-10 527
Renhold ved firmaer	-87 008
Snørydding	-13 585
Andre fremmede tjenester	-680
Andre kontorkostnader	-163
Bilgodtgjørelse	-2 583
Bank- og kortgebyr	-2 870
Velferdskostnader	-688
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-121 244</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	831
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 403
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>47 463</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER****VARMEKABLER**

Tilgang 2023	139 100	
Avskrevet i år	-2 319	
		136 781

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>136 781</b>
--------------------------------	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-2 319</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-382 764
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-382 764</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	21 335
Fjernvarme	239 884
Vann	110 282
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>371 501</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-11 263</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts 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](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.

### 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](mailto:kundeservice@techem.no)



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 4398 Selskapsnavn: Åstorget 2 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: \_\_\_\_\_

19 av 20

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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