



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 994 862
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette Haugen Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 242 929	1 315 355
Sum inntekter		2 242 929	1 315 355
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		1 116 890	925 040
Sum kostnader		1 213 876	1 022 025
Driftsresultat		1 029 054	293 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 034	2 666
Sum finansinntekter		6 034	2 666
Annen finanskostnad		102 681	68 888
Sum finanskostnader		102 681	68 888
Netto finans		-96 647	-66 223
Resultat før skattekostnad		932 406	227 108
Årsresultat		932 406	227 108
Totalresultat		932 406	227 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		932 406	227 108
Sum overføringer og disponeringer		932 406	227 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 443 500	43 443 500
Sum varige driftsmidler		43 443 500	43 443 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 443 500	43 443 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		316 761	99 813
Sum fordringer		316 761	99 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		274 426	483 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 426	483 323
Sum omløpsmidler		591 187	583 135
SUM EIENDELER		44 034 687	44 026 635

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 544 916	31 612 510
Sum opptjent egenkapital		32 544 916	31 612 510
Sum egenkapital		32 664 916	31 732 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 443 947	2 412 853
Øvrig langsiktig gjeld		9 880 000	9 880 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 323 947	12 292 853
Sum langsiktig gjeld		11 323 947	12 292 853
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 706	528
Leverandørgjeld		6 132	745
Annen kortsiktig gjeld		3 986	
Sum kortsiktig gjeld		45 824	1 273
Sum gjeld		11 369 771	12 294 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 034 687	44 026 635



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393396

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 994 862
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette Haugen Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 990 994 862
ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 242 929	1 315 355
Sum inntekter		2 242 929	1 315 355
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		1 116 890	925 040
Sum kostnader		1 213 876	1 022 025
Driftsresultat		1 029 054	293 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 034	2 666
Sum finansinntekter		6 034	2 666
Annen finanskostnad		102 681	68 888
Sum finanskostnader		102 681	68 888
Netto finans		-96 647	-66 223
Resultat før skattekostnad		932 406	227 108
Årsresultat		932 406	227 108
Totalresultat		932 406	227 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		932 406	227 108
Sum overføringer og disponeringer		932 406	227 108



Organisasjonsnr: 990 994 862
ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		43 443 500	43 443 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		43 443 500	43 443 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		316 761	99 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 426	483 323
Sum omløpsmidler		274 426	483 323
Sum omløpsmidler		591 187	583 135
SUM EIENDELER		44 034 687	44 026 635
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		32 544 916	31 612 510



Sum opptjent egenkapital	32 544 916	31 612 510
Sum egenkapital	32 664 916	31 732 510
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 443 947	2 412 853
Øvrig langsiktig gjeld	9 880 000	9 880 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 323 947	12 292 853
Sum langsiktig gjeld	11 323 947	12 292 853
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 706	528
Leverandørgjeld	6 132	745
Annen kortsiktig gjeld	3 986	
Sum kortsiktig gjeld	45 824	1 273
Sum gjeld	11 369 771	12 294 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 034 687	44 026 635



Organisasjonsnr: 990 994 862
ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG

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. 3315

Astoria Bomiljø Borettslag



Velkommen til årsmøte i Astoria Bomiljø Borettslag

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:

24. april 2024 kl. 18:00, Tjernåsveien 7A. Rom nr H0504.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Astoria Bomiljø Borettslag



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

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland er valgt.

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

Velges på generalforsamlingen.



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 overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - Innkallingen.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3315.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elin Thorrud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kyrre Johansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mariann Eriksen
- Sergejus Panumariovas

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mariann Eriksen
- Sergejus Panumariovas



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kyrre Johansen	Astoriaveien 58 B
Styremedlem	Andreas Bjørge	Astoriaveien 53 E
Styremedlem	Elin Thorrud	Astoriaveien 53 D
Varamedlem	Amanda Foon	Astoriaveien 54 G
Varamedlem	Kristin Elisabeth Svensen	Astoriaveien 53 B

Valgkomiteen

Amanda Foon	Astoriaveien 54 G
Kristin Elisabeth Svensen	Astoriaveien 53 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Astoria Bomiljø Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Astoria Bomiljø Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990994862, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

8 199

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- 7 styremøter, med til sammen 48 saker.
- Oppdatering og oppset av vaktlister for renovasjonsskur.
- Fjerning av brøytepinner og forsegling av bakkehull langs veien.
- Egenkontroll av apparatene på lekeplassen.
- Vår-dugnad – torsdag 27. april 2023 Side 4 av 7 Elektronisk signert 13. mars 2024.
- Noe begrenset vedlikehold av skog (felling av døde og syke trær, samt store trær som stod for nært på 4-mannsboligene. Det er et godkjent mål at trær over 10 meter skal felles).
- Vedlikeholdsbefaring ble utført av Frode Larsen fra OBOS 09. juni 2023, sammen med Andreas Bjørge og Kyrre Johansen.
- Høst-dugnad – onsdag 18. oktober 2023.
- Oppsett av brøytepinner langs veien.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

Årets resultat på kr 932 406 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var per 31.12.2023 på kr 545 363 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vanlig vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 254 500 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Astoria Bomiljø Borettslag.

Lån

Astoria Bomiljø Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
DNB	12131510487	85 075,00	30.06.24	5 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,44% flytende rente	Ukjent	Nei
2DNB	12112157636	1 325 755,00	30.06.24	53 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,44% flytende rente	Ukjent	Ja

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG ORG.NR. 990 994 862, KUNDENR. 3315

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		581 863	540 208	581 863	545 363
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		932 406	227 108	168 171	35 845
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-162 193	-185 453	-183 000	-136 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-806 713	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-36 500	41 655	-14 829	-100 155
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		545 363	581 862	567 034	445 208
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		591 187	583 135		
Kortsiktig gjeld		-45 824	-1 273		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		545 363	581 862		



ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG ORG.NR. 990 994 862, KUNDENR. 3315

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		194 234	185 891	182 748	208 440
Innkrevde felleskostnader	2	1 233 018	1 129 464	1 242 252	1 366 560
Andre inntekter	3	8 964	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 436 216	1 315 355	1 425 000	1 575 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-11 985	-11 985
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 619	-5 331	-5 500	-5 500
Andre honorarer		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-117 000	-112 500	-118 125	-124 000
Konsulenthonorar	7	-13 692	-14 126	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-79 628	-40 511	-95 500	-254 500
Forsikringer		-79 352	-60 136	-65 522	-86 576
Festeavgift		-200 129	-186 152	-186 152	-211 000
Kommunale avgifter	9	-387 444	-293 896	-336 919	-426 188
Energi/fyring		-7 867	-8 089	-14 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 006	-185 358	-194 626	-214 206
Andre driftskostnader	10	-21 154	-18 941	-22 500	-23 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 213 876	-1 022 025	-1 141 829	-1 459 155
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		222 341	293 330	283 171	115 845
Innbetalt andel fellesgjeld		806 713	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 029 054	293 330	283 171	115 845
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 034	2 666	0	0
Finanskostnader	12	-102 681	-68 888	-115 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-96 647	-66 223	-115 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		932 406	227 108	168 171	35 845
Overføringer:					
Til annen egenkapital		932 406	227 108		



ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG ORG.NR. 990 994 862, KUNDENR. 3315

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 443 500	43 443 500
SUM ANLEGGSMIDLER		43 443 500	43 443 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		78	60
Forskuddsbetalte kostnader		315 860	98 643
Andre kortsiktige fordringer	14	823	1 110
Driftskonto OBOS-banken		136 349	148 911
Sparekonto OBOS-banken		138 077	334 412
SUM OMLØPSMIDLER		591 187	583 135
SUM EIENDELER		44 034 687	44 026 635
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Annen egenkapital	15	32 544 916	31 612 510
SUM EGENKAPITAL		32 664 916	31 732 510
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 443 947	2 412 853
Borettsinnskudd	17	9 880 000	9 880 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 323 947	12 292 853
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 986	0
Leverandørgjeld		6 132	745
Påløpte renter		18 897	528
Påløpte avdrag		16 808	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 824	1 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 034 687	44 026 635
Pantstillelse	18	53 736 000	53 736 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 03.04.2024			
Styret i Astoria Bomiljø Borettslag			
Kyrre Johansen /s/	Andreas Bjørge /s/	Elin Thorrud /s/	

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 233 018
Kapitalkostnader på IN-lån	190 260
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 974
Overført til kapitalkostnader	-194 234
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 233 018

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	4
Oppgjør fra Tryg Forsikring	8 960
SUM ANDRE INNTEKTER	8 964

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 619.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 942
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-6 750
SUM KONSULENTHONORAR	-13 692



10

Astoria Bomiljø Borettslag

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-5 669
Drift/vedlikehold elektro	-11 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 489
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 254
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-79 628

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-387 444
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-387 444

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-14 009
Trykksaker	-1 555
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 400
Andre kontorkostnader	-235
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 154

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 277
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 665
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 092
SUM FINANSINNTEKTER	6 034

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-102 671
Renter på leverandørgjeld	-10
SUM FINANSKOSTNADER	-102 681

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	43 443 500
SUM BYGNINGER	43 443 500

Gnr.8/bnr. 199

Tomten er festet

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	823
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	823

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 724 157
Egenkapital fra IN tidligere år	30 142 947
Egenkapital fra IN 2023	806 713
	-15 128
Reduksjon EK fra IN	901
SUM ANNEN EGENKAPITAL	32 544 916

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,44 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-600 000
Nedbetalt tidligere	435 075
Nedbetalt i år	63 503
	-101 422

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-33 576 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 185 125
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	98 690
Nedbetalt tidligere, IN	30 142 947
Nedbetalt i år, IN	806 713
	-1 342 525

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN****-1 443 947**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-9 880 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -9 880 000**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 880 000
Pantelån	1 443 947
Påløpte avdrag	16 808
Beregnete IN-forpliktelse	15 820 759
TOTALT	27 161 514

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	43 443 500
TOTALT	43 443 500



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607568. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.06 og 31.12 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget i samsvar med kravene i 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 60CDL-ZAEAP-4GXUO-5CDX1-76Z2S-702TL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-04 09:03:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 60CDL-ZAEAP-4GXUO-5CDX1-76Z2S-702TL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

21 av 23

Revisjonsberetning_s.3315.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 3315 Selskapsnavn: Astoria Bomiljø Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.