



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 716 884
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTORGET 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 224	850 224
Sum inntekter		850 224	850 224
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	66 060
Annen driftskostnad		727 595	645 960
Sum kostnader		784 645	712 020
Driftsresultat		65 579	138 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 525	2 597
Sum finansinntekter		1 525	2 597
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 525	2 597
Ordinært resultat før skattekostnad		67 104	140 801
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 104	140 801
Årsresultat		67 104	140 801
Totalresultat		67 104	140 801
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 104	140 801
Sum overføringer og disponeringer		67 104	140 801



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		87 196	31 018
Sum fordringer		87 196	31 018
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		818 651	849 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		818 651	849 664
Sum omløpsmidler		905 848	880 682
SUM EIENDELER		1 155 848	1 130 682

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 087 988	1 020 884
Sum opptjent egenkapital		1 087 988	1 020 884
Sum egenkapital		1 087 988	1 020 884
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		59 523	50 162
Annen kortsiktig gjeld		8 336	59 636
Sum kortsiktig gjeld		67 859	109 798
Sum gjeld		67 859	109 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 155 848	1 130 682



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225088

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 716 884
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTORGET 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 913 716 884
ÅSTORGET 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 224	850 224
Sum inntekter		850 224	850 224
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	66 060
Annen driftskostnad		727 595	645 960
Sum kostnader		784 645	712 020
Driftsresultat		65 579	138 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 525	2 597
Sum finansinntekter		1 525	2 597
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 525	2 597
Ordinært resultat før skattekostnad		67 104	140 801
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 104	140 801
Årsresultat		67 104	140 801
Totalresultat		67 104	140 801
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 104	140 801
Sum overføringer og disponeringer		67 104	140 801



Organisasjonsnr: 913 716 884
ÅSTORGET 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		250 000	250 000
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		87 196	31 018
Sum fordringer		87 196	31 018

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		818 651	849 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		818 651	849 664

Sum omløpsmidler		905 848	880 682
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 155 848	1 130 682
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 087 988	1 020 884
Sum opptjent egenkapital	1 087 988	1 020 884
Sum egenkapital	1 087 988	1 020 884
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	59 523	50 162
Annen kortsiktig gjeld	8 336	59 636
Sum kortsiktig gjeld	67 859	109 798
Sum gjeld	67 859	109 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 155 848	1 130 682



Organisasjonsnr: 913 716 884
ÅSTORGET 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Åstorget 1 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 17. mars 2022

Selskapsnummer: 4375





Velkommen til årsmøte i Åstorget 1 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 9. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4375>

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 utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemning.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Åstorget 1 Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten møtet er kalt inn på.
Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.
Som møteleder og protokollfører foreslås Hanne K. Railo fra OBOS.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Mirza Vegara og Turid Åselie Rise til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mirza Vegara og Turid Åselie Rise er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 4375 Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Innstilling til årsmøte

Styreleder for 1 år:

Rune Tressum, Raveien 10 E

Varamedlemmer for 1. år:

Astrid Mo, Raveien 10 D

Bjørn Otto Johansen, Raveien10 D

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

- Rune Tressum

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

- Astrid Mo
- Bjørn Otto Johansen



Sak 6

Valgkomite

Innstilling

Innstilling valgkomité for 2023:

Anne-Marie Benjaminsen, Raveien 10 E

Mirza Vegara, Raveien 10 D

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

- Anne-Marie Benjaminsen
- Mirza Vegara



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Fred Arne Kramer	Raveien 10 D	2020-2022
Styremedlem	Odd Martin Braaten	Raveien 10 D	2021-2023
Styremedlem	Frank Jakobsen	Solfallsveien 32	2021-2023
Varamedlem	Anne-Marie Benjaminsen	Raveien 10 E	2021-2022
Varamedlem	Mirza Vegara	Raveien 10 D	2021-2022

Valgkomiteen

Anne-Marie Benjaminsen Raveien 10 E
Turid Åselie Rise Raveien 10 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Åstorget 1 Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Åstorget 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913716884, og ligger i ÅS kommune med følgende adresse:

Raveien 10 A-E

Gårds- og bruksnummer:

42 322

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

Åstorget 1 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Også i 2020 har hele samfunnet vårt vært preget av Covid 19-pandemien. Vi har derfor også i vårt sameie lagt vekt på å følge sentrale og lokale tiltak og smittevernråd dette året. Dette har selvfølgelig begrenset sameiets aktiviteter noe.

Styret har hatt 5 fysiske møter i 2021 hvor det er behandlet til sammen 26 saker.

På grunn av at et av styremedlemmene fremmet ønske om å fratre vervet før valgperiodens utgang, ble det avholdt et heldigitalt ekstraordinært årsmøte 29.06.2021 - 2.07.2021 for valg av nytt styremedlem.

Samarbeidsutvalget (Åstorget 1,2 og 3) har avholdt ett møte i 2021 hvor det er behandlet til sammen 12 fellessaker.

Digital kommunikasjon

I samsvar med nye regler i eierseksjonsloven § 6 har styret vedtatt at kommunikasjon mellom styret/forretningsfører (OBOS) og boligeierne skal skje elektronisk. Unntak gjelder for eiere som har reservert seg. Styret har informert om ordningen på en «betryggende og hensiktsmessig måte» ved e-mail, på Vibbo, ved fysisk brev og oppslag.

Garasjekjeller

Dessverre har vi også i 2021 opplevd innbrudd og hærverk i bodene i garasjekjelleren. Selv om reparasjoner og utskifting av dører dekkes av forsikringen, har dette medført en del utgifter for sameiet i form av egenandeler. Slike hendelser medfører også usikkerhet og utrygghet for våre beboere. Blant annet basert på gode videoopptak er saken nå oppklart, og gjerningsmennene er blitt stilt til ansvar.

For å begrense adgangen til garasjekjelleren presiseres at det er kun personer seksjonseiere/beboere med parkeringsplass i Raveien 6, 8 eller 10 som får tilgang til å åpne garasjeporten. Vi minner også om at uregelmessigheter som observeres i garasjekjelleren meldes til styret.

Filterskifte

Som vi tidligere har orientert om er avtale om service og filterskifte med Ski Boligventilasjon sagt opp. Det er nå på vegne av seksjonseierne etablert abonnement på filter som leveres av Flexit en gang pr. år og distribueres til den enkelte leilighet. Det forutsettes at den enkelte beboer selv foretar filterskiftet. Ordningen ser ut til å fungere godt.

Økonomi

Det har vært en målsetting for styret å etablere en tilstrekkelig stor egenkapital/buffer til å møte eventuelle fremtidige bygningsmessige vedlikeholdsoppgaver.

Blant annet gjennom en rasjonell drift av sameiet og justering av leverandøravtaler, har vi vært i stand til overføring av et positivt årsresultat til egenkapital hvert år. Samtidig har vi klart å holde fellesutgiftene på et stabilt nivå de siste årene. Denne strategien er det også lagt opp til i regnskapet for 2021 og budsjett for 2022.

Energikostnadene har i siste halvdel av 2021 mer enn fordoblet seg. I hovedsak dreier dette seg om levering av fjernvarme. Til tross for statsstønning for å veie opp noe av denne prisøkningen, vil nok dette merkes først og fremst for den enkelte seksjonseier i forbindelse med avregningen for 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 850 224.
Dette er i henhold til budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 784 645.
Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold som var heiser, ventilasjon, garasjeanlegget og egenandel forsikring (se hele oversikten i note 7), og samtidig var det lavere kostnader enn budsjettet til energi/fyring, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 67 104 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 837 989.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 152 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe reduksjon av energikostnader sammenlignet som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstorget 1 Boligsameie.

Lån

Åstorget 1 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 2022.



Budsjettet er basert på samme felleskostnader, men med en økning av kabel-tv på 8% fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åstorget 1 Boligsameie

Uavhenglig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åstorget 1 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 67.104. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankpro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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	Bankgro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva



ÅSTORGET 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 913 716 884, KUNDENR. 4375

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	850 224	850 224	854 000	859 000
SUM DRIFTSINNEKTER		850 224	850 224	854 000	859 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-6 060	-7 500	-7 500
Styrehonorar	4	-50 000	-60 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 875	-4 750	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-66 270	-64 530	-66 500	-68 500
Konsulenthonorar	6	-8 913	-7 208	-7 500	-7 500
Drift og vedlikehold	7	-156 215	-103 938	-109 000	-152 000
Forsikringer		-59 671	-57 391	-59 000	-62 500
Kommunale avgifter	8	-131 006	-134 419	-155 000	-155 000
Energi/fyring	9	-52 845	-44 088	-71 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 312	-81 359	-107 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-135 588	-148 277	-159 000	-164 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-784 645	-712 020	-796 500	-848 000
DRIFTSRESULTAT		65 579	138 204	57 500	11 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 525	2 597	4 000	4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 525	2 597	4 000	4 000
ÅRSRESULTAT		67 104	140 801	61 500	15 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		67 104	140 801		



ÅSTORGET 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 913 716 884, KUNDENR. 4375

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	250 000	250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		250 000	250 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		29 448	30 948
Energiavregning	13	57 748	0
Driftskonto OBOS-banken		103 954	136 492
Driftskonto OBOS-banken II		9 659	9 659
Sparekonto OBOS-banken		705 038	703 513
SUM OMLØPSMIDLER		905 848	880 682
SUM EIENDELER		1 155 848	1 130 682
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 087 988	1 020 884
SUM EGENKAPITAL		1 087 988	1 020 884
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 336	13 593
Leverandørgjeld		59 523	50 162
Energiavregning			46 043
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 859	109 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 155 848	1 130 682
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 02.02.2022
Styret i Åstorget 1 Boligsameie

Fred Arne Kramer/s/

Odd Martin Braaten/s/

Frank Jakobsen/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	693 048
Kabel-TV	105 984
Parkering	54 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	854 016

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	850 224

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -9 813

SUM KONSULENTHONORAR -9 813**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -10 089

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 848

Drift/vedlikehold heisanlegg -51 318

Drift/vedlikehold brannsikring -31 305

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -12 983

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -36 672

Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -156 215**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -131 006

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -131 006**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -35 552

Andre fyringskostnader -17 293

SUM ENERGI / FYRING -52 845**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -82 684

Renhold ved firmaer -49 474

Andre fremmede tjenester -122

Trykksaker -101

Porto -471

Bank- og kortgebyr -2 736

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -135 588**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1 525

SUM FINANSINTEKTER 1 525**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser

Tilgang 2018 250 000

250 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 250 000



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-159 492
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-159 492
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon	15 486
----------------	--------

Fjernvarme	201 755
------------	---------

SUM KOSTNADER	217 240
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	57 748
----------------------------	---------------

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.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Rune Tressum, Raveien 10 E

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Astrid Mo, Raveien 10 D

Bjørn Otto Johansen, Raveien10 D

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne-Marie Benjaminsen, Raveien 10 E

Mirza Vegara, Raveien 10 D

I valgkomiteen for Åstorget 1 Boligsameie

Anne-Marie Benjaminsen
Turid Åselie Rise



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Åstorget 1 Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Facilitec AS som kan kontaktes på telefon 67 97 13 00.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles ved skriftlig henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning på e-post til: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no). Systemnummer og nøkkelnummer må oppgis ved bestillingen og hvor mange nøkler som skal bestilles. Fakturagebyret belastes den enkelte beboer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 813928. 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.

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

Kabel-TV

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside: www.telenor.no

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 9.03.22 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 17.03.22

Selskapsnummer: 4375 **Selskapsnavn:** Åstorget 1 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mirza Vegara og Turid Åselie Rise er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Rune Tressum

Varamedlem (2 skal velges)

Astrid Mo

Bjørn Otto Johansen

Sak 6 Valgkomite

Valgkomité (2 skal velges)

Anne-Marie Benjaminsen

Mirza Vegara



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.