



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette Haugen Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 315 355	1 255 306
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 315 355</b>	<b>1 255 306</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		925 040	941 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 022 025</b>	<b>1 038 769</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>293 330</b>	<b>216 537</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 666	756
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 666</b>	<b>756</b>
Annen finanskostnad		68 888	55 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 888</b>	<b>55 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-66 223</b>	<b>-54 309</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 108	162 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 443 500	43 443 500
Sum varige driftsmidler		43 443 500	43 443 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 443 500	43 443 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		99 813	626
Sum fordringer		99 813	626
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		483 323	550 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 323	550 115
Sum omløpsmidler		583 135	550 741
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 026 635</b>	<b>43 994 241</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 612 510	31 385 402
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 612 510</b>	<b>31 385 402</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 732 510</b>	<b>31 505 402</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 412 853	2 598 306
Øvrig langsiktig gjeld		9 880 000	9 880 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 292 853</b>	<b>12 478 306</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 292 853</b>	<b>12 478 306</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		528	276
Leverandørgjeld		745	140
Annen kortsiktig gjeld			10 117
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 273</b>	<b>10 533</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 294 126</b>	<b>12 488 839</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 026 635</b>	<b>43 994 241</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 405643

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette Haugen Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 990 994 862  
ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 315 355	1 255 306
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 315 355</b>	<b>1 255 306</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		925 040	941 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 022 025</b>	<b>1 038 769</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>293 330</b>	<b>216 537</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 666	756
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 666</b>	<b>756</b>
Annen finanskostnad		68 888	55 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 888</b>	<b>55 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-66 223</b>	<b>-54 309</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 108	162 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>



Organisasjonsnr: 990 994 862  
ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		43 443 500	43 443 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		43 443 500	43 443 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		99 813	626
		99 813	626
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 323	550 115
Sum omløpsmidler		483 323	550 115
		583 135	550 741
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 026 635</b>	<b>43 994 241</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
		120 000	120 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		31 612 510	31 385 402



Sum opptjent egenkapital	31 612 510	31 385 402
Sum egenkapital	31 732 510	31 505 402
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 412 853	2 598 306
Øvrig langsiktig gjeld	9 880 000	9 880 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 292 853	12 478 306
Sum langsiktig gjeld	12 292 853	12 478 306
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	528	276
Leverandørgjeld	745	140
Annen kortsiktig gjeld		10 117
Sum kortsiktig gjeld	1 273	10 533
Sum gjeld	12 294 126	12 488 839
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>44 026 635</b>	<b>43 994 241</b>



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 2023

Astoria Bomiljø Borettslag

20. mars 2023

Selskapsnummer: 3315





## 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:

20. mars 2023 kl. 17:00, Tjernåsveien 7.

### 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Astoria Bomiljø Borettslag**



Sak 1

## 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 2

## 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.

### Styrets innstilling

Styret ønsker Morten Lian Bakke som møteleder

### Forslag til vedtak

Morten er valgt.

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**

Som fører av protokollen ble Morten Lian Bakke foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. 3315 Astoria Bomiljø Borettslag 1.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 60.000,-

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anderas Bjørge

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amanda Foon
- Kristin Elisabeth Svensen

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Amanda Foon.
- Kristin Elisabeth. Svensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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

### 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.

Astoria Bomiljø Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

- 5 styremøter, med til sammen 28 saker
- Oppdatering og oppsett av vaktlister for renovasjonsskur
- Feiing og rensing av uttak, for alle aktive piper ble utført 18. mars
- Fjerning av brøytepinner og forsegling av bakkehull langs veien
- Egenkontroll av apparatene på lekeplassen
- Egenkontroll av alle andelseiere
- Vår-dugnad – torsdag 28. april 2022
- Kun 10 av 24 andelseiere leverte skjema ang. ønske om rengjøring av ventilasjonsanlegg
- ABBLs kontaktperson hos OBOS ble byttet til Morten Lian Bakke
- Det blir noen års pause ang. vedlikehold av skog



- Sikringsholdere for takstige på 2-mannsboliger ble justert
- Høst-dugnad ble avholdt onsdag 19. oktober 2022
- Skade i sluk frabaderom i 2. etg for andelseier i # 58 E
- Oppsett av brøytepinner ble utført 29. oktober
- Eierskifte av Astoriaveien 54 D (leilighet # 20) med overtakelse av Hagos Desta Fisshaye fra 28. November 2022



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat 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 2022 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 (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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Astoria Bomiljø Borettslag.

#### Lån

Astoria Bomiljø Borettslag har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

#### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>540 208</b>	<b>570 649</b>	<b>540 208</b>	<b>581 863</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	227 108	162 228	41 645	168 171
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-185 453	-192 669	-189 000	-183 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>41 655</b>	<b>-30 441</b>	<b>-147 355</b>	<b>-14 829</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>540 208</b>	<b>392 853</b>	<b>567 034</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	583 135	550 741		
Kortsiktig gjeld	-1 273	-10 533		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>581 862</b>	<b>540 208</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		185 891	179 698	182 592	182 748
Innkrevde felleskostnader	2	1 129 464	1 075 608	1 129 408	1 242 252
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 315 355</b>	<b>1 255 306</b>	<b>1 312 000</b>	<b>1 425 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 985	-11 985	-11 985
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 331	-4 891	-5 200	-5 500
Andre honorarer		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-112 500	-109 225	-111 955	-118 125
Konsulenthonorar	6	-14 126	0	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-40 511	-125 826	-250 500	-95 500
Forsikringer		-60 136	-56 348	-58 752	-65 522
Festeavgift		-186 152	-179 798	-185 911	-186 152
Kommunale avgifter	8	-293 896	-276 948	-306 290	-336 919
Energi/fyring		-8 089	-10 877	-14 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 358	-162 562	-162 562	-194 626
Andre driftskostnader	9	-18 941	-15 308	-21 200	-22 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 022 025</b>	<b>-1 038 769</b>	<b>-1 218 355</b>	<b>-1 141 829</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>293 330</b>	<b>216 537</b>	<b>93 645</b>	<b>283 171</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>293 330</b>	<b>216 537</b>	<b>93 645</b>	<b>283 171</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 666	756	0	0
Finanskostnader	11	-68 888	-55 065	-52 000	-115 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-66 223</b>	<b>-54 309</b>	<b>-52 000</b>	<b>-115 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>227 108</b>	<b>162 228</b>	<b>41 645</b>	<b>168 171</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		227 108	162 228		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	43 443 500	43 443 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>43 443 500</b>	<b>43 443 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		60	0
Forskuddsbetalte kostnader		98 643	0
Andre kortsiktige fordringer	13	1 110	626
Driftskonto OBOS-banken		148 911	317 694
Sparekonto OBOS-banken		334 412	232 421
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>583 135</b>	<b>550 741</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 026 635</b>	<b>43 994 241</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 5000		120 000	120 000
Annen egenkapital	14	31 612 510	31 385 402
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>31 732 510</b>	<b>31 505 402</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 412 853	2 598 306
Borettsinnskudd	16	9 880 000	9 880 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 292 853</b>	<b>12 478 306</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 742
Leverandørgjeld		745	140
Påløpte renter		528	276
Annen kortsiktig gjeld		0	1 375
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 273</b>	<b>10 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 026 635</b>	<b>43 994 241</b>
Pantstillelse	17	53 736 000	53 736 000

Vedlegg 1

12 av 20

3315 Astoria Bomiljø Borettslag 1.pdf



Garantiansvar

0 0

Færder, 02.03.2023

Styret i Astoria Bomiljø Borettslag

Kyrre Johansen

Andreas Bjørge

Elin Thorrud

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto 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**

Felleskostnad	1 129 464
Kapitalkostnader på IN-lån	183 194
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 697
Overført til kapitalkostnader	-185 891
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 129 464</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000. Styreleder har i tillegg fått utbetalt kr 25 000 i annen godtgjørelse.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 331.

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

OBOS Prosjekt AS	-10 901
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 126</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-909
Drift/vedlikehold VVS	-12 435
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 498
Egenandel forsikring	-8 669
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-40 511</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-293 896
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-293 896</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 875
Andre fremmede tjenester	-11 562
Trykksaker	-1 290
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 400
Bank- og kortgebyr	-2 814
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-18 941</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	380
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 991
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	295
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 666</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-68 888
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-68 888</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	43 443 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>43 443 500</b>

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: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 110
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 110</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 875 217
Egenkapital fra IN tidligere	30 142 947



Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-10 405 654
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>31 612 510</b>

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-600 000
Nedbetalt tidligere	372 402
Nedbetalt i år	62 673
	-164 925

**DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-33 576 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 062 345
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	122 780
Nedbetalt tidligere, IN	30 142 947
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 247 928

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 412 853</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 880 000</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 880 000
Pantelån	2 412 853
Beregnete IN-forpliktelser	19 737 293
<b>TOTALT</b>	<b>32 030 146</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	43 443 500
<b>TOTALT</b>	<b>43 443 500</b>



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PXAQZ-J8ZVV-37IQI-7CULE-6OJWK-7AME3



# 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 Hauvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-13 15:05:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PXAQZ-18ZVW-371QJ-7CJLE-6OJWK-7AME3

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>



## Annen 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](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 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](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.03.23

**Selskapsnummer:** 3315 **Selskapsnavn:** Astoria Bomiljø Borettslag

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. 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:** \_\_\_\_\_

**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.