



## Årsregnskap for regnskapsåret 2012

Organisasjonsnr: 993 213 993  
Navn/foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADKROKEN  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene  
08.09.2020

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene – Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2012



EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADKROKEN v/HBRI Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	993 213 993	



Registrerte opplysninger per 17.06.2013		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2012	31.12.2012		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres  Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører  Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet  Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet  Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av  IFRS selskap  IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av  Funksjon selskap  Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak?  Ja  Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato 17.6.13

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten *MAD*

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G  NYVE  Admr  Kregn Ja  Nei  Aktiv. regn

M  Rets  Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	iirs	fr-rev					funk	u.off	brev

BR-1001-11



## 3838 - ÅSTADKROKEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	405 720	405 720	0	0
Andre inntekter	3	1 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>406 720</b>	<b>405 720</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	0	0	0
Styrehonorar	5	-40 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 694	-5 029	0	0
Forretningsførerhonorar		-22 084	-21 420	0	0
Konsulenthonorar	7	-6 244	-7 366	0	0
Drift og vedlikehold	8	-127 011	-46 258	0	0
Forsikringer		-66 666	-60 456	0	0
Kommunale avgifter	9	-56 704	-61 890	0	0
Energi/fyring		-3 787	-3 880	0	0
Kabel-/TV-anlegg		-56 444	-54 774	0	0
Andre driftskostnader	10	-70 996	-60 344	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-462 269</b>	<b>-321 417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-55 549</b>	<b>84 303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	884	571	0	0
Finanskostnader	12	-289	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>595</b>	<b>571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-54 954</b>	<b>84 874</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-54 954			



3838 - ÅSTADKROKEN SAMEIE

BALANSE

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		3 488	1 681
Kortsiktige fordringer		0	13 843
Driftskonto i OBOS		229 877	270 704
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>233 365</b>	<b>286 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>233 365</b>	<b>286 228</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		192 575	247 529
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>192 575</b>	<b>247 529</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 352	7 860
Leverandørgjeld		8 798	30 839
Skyldig offentlige myndigheter	13	25 640	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>40 790</b>	<b>38 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>233 365</b>	<b>286 228</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 4. 2013,  
STYRET FOR ÅSTADKROKEN SAMEIE

  
HANS CHRISTIAN PRETORIUS

  
ØYVIND LÅSTAD

  
INGRID SKJEFTE

DANONE BAUKNIGHT

  
HÅVARD GRANDE URHAMAR



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	405 720
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>405 720</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger for El-Bil	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 000</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 40 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 694.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

HBRI AS	-206
Verliin Landskapsarkitektur	-6 038
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 244</b>



**NOTE: 8**

<b>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 300
Kostnader dugnader	-4 477
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-127 011</b>

**NOTE: 9**

<b>KOMMUNALE AVGIFTER</b>	
Renovasjonsavgift	-56 704
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-56 704</b>

**NOTE: 10**

<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	
Container	-168
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 375
Verktøy og redskaper	-12 867
Lyspærer og sikringer	-779
Snørydding/gressklipping	-44 363
Andre kontorkostnader	-1 340
Porto	-940
Bank- og kortgebyr	-248
Velferdskostnader	-916
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-70 996</b>

**NOTE: 11**

<b>FINANSINNTEKTER</b>	
Renter av driftskonto i OBOS	752
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	132
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>884</b>

**NOTE: 12**

<b>FINANSKOSTNADER</b>	
Renter leverandørgjeld	-289
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-289</b>

**NOTE: 13**

<b>SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	
Forskuddstrekk	-20 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-25 640</b>



## ÅRSBERETNING FOR 2012

### TILLITSVALGTE

Siden sameiermøte 25.04.2012 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### **STYRET**

Leder	Hans Christian Pretorius
Styremedlem	Danone Bauknight
Styremedlem	Håvard Grande Urhamar

#### **VARAMEDLEMMER TIL STYRET**

Varamedlem	Øyvind Låstad
Varamedlem	Ingrid Skjefte

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### **TILLITSVALGTE, ANSATTE, FOU OG MILJØ**

Av sameiets 3 styremedlemmer var det i 2012 3 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse. Styret vil derfor bestrebe at kjønnsfordelingen i styret blir mer balansert i 2013.

Sameiet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at sameiets drift forurenser det ytre miljøet i vesentlig grad.

#### **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av HBRI. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil J. Havre.

Sameiets revisor er BDO AS.

#### **EIENDOMMEN**

Sameiet består av 16 seksjoner oppført som rekkehus.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 213 993. Sameiet ligger i Asker kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 35/54.

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

#### **FORSIKRING**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 1676358. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

**Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.**



Astadkroken Sameie

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, lekeplasser, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr, hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er installert og fungerer.

Styret har foretatt en gjennomgang av HMS forholdene for sameiet, og satt opp en handlingsplan for utbedring og vedlikehold. I tillegg er det satt opp en rullerende plan for jevnlig oppfølging av relevante forhold.

## **EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER**

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler fra forretningsfører. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret. Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

## **STYRETS ARBEID**

- Styremøter – siden sameiermøtet 25.04.12 er det avholdt 6 styremøter i 2012 og 2 i 2013
- Likviditetsstyring, regnskapsoppfølging og budsjettering
- Administrasjon, hjemmesiden og referatskriving
- Dugnader
- Oppfølging av forslag fra hagegruppen
- Anbudsinnhenting, avtale med underleverandører og administrasjon gartner og snømaking/strøing
- HMS: Generell gjennomgang av HMS forholdene, handlingsplan og rullerende plan
- Oppfølging av avtale med skadedyrsselskap og Norsk Brannvern
- Diverse anbudsinnhenting for utbedringer på fellesområdet
- Valgkomité
- Ordinært årsmøte: Regnskap, årsberetning, innkalling og gjennomføring
- I tillegg har styrets medlemmer uten deltagelse fra styrets leder gjennomført forhandlinger med Åstad Eiendom vedrørende påkobling av vann og kloakk til sameiets ledningsnett. Styreleder deltok ikke på grunn av habilitets spørsmål da han hadde kjøpt eiendom av Åstad Eiendom.

## **REGNSKAP FOR 2012**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningen under punktet om budsjett for 2012.

Årsregnskapet for 2012 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at



Åstadkroken Sameie

forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

#### RESULTAT

Driftsresultatet for 2012 ble -55.549,- som var i tråd med budsjettet for 2012 inkludert beslutningen fra sameiermøtet i 2012 om å oppgradere fellesområdet for 100.000,-

Regnskapstall fra de siste årene har vist at et «normalår» for sameiet gir et overskudd på ca. 50.000,- og derfor ga investeringen på fellesområdet et forventet negativt driftsresultat på -55.549.

For 2012 ble det overført 54.954,- fra opptjent egenkapital. Sameiets egenkapital etter overføring var pr. 31.12.2012 233.365,-

#### INNETEKTER

Inntektene i 2011 var på til sammen kr 406.720,-. Dette tilsvarer innkrevde felleskostnader for ett driftsår (405.720,-) samt 1000,- i andre inntekter som var innbetaling for ladning av el-bil. Inntektene er i henhold til budsjett for 2012.

#### KOSTNADER

Driftskostnadene i 2012 var på kr 462.269,-.

Honoraret til forretningsfører er i henhold til kontrakt og fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2012 er for revisjon av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet. Styret foreslår godtgjørelse til revisor i henhold til kostnadsført beløp.

Det ble i 2012 utbetalt styrehonorar for perioden april 2010 til april 2011 iht beslutning fra sameiermøtet 2012.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

#### INNETEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2013 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2013. Tallene er vist under.

Oversikten er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader.

#### FORVENTEDE DRIFTSKOSTNADER I 2012:

Personalkostnader	6.000,-
Styrehonorar	20.000,-
Revisjonshonorar	7.000,-
Forretningsførerhonorar	22.000,-
Konsulenthonorar	7.000,-
Drift og vedlikehold	50.000,-
Forsikringer	67.000,-
Kommunale avgifter	60.000,-



Åstadkroken Sameie

Energi/ fyring□	4.000,-
Kabel- / TV-anlegg	57.000,-
Andre driftskostnader	60.000,-
Takstmann (iht ekstraordinært samselsmøte)	30.000,-
Sum driftskostnader	390.000,-

FORVENTEDE INNTEKTER I 2012:

Innkrevde felleskostnader:	405.720,-
Betaling fra Åstad eiendom	50.000,-
Sum inntekter:	455.720,-


Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.


Budsjettforslaget innebærer et forventet årsresultat på kr 65.720,-.

Asker, 10/4 2013

I styret for Eierseksjonssameiet Åstadkroken

  
Hans Christian Pretorius  
Styreleder

  
Håvard Grande Urhamar  
Styremedlem

  
for  
Danone Bauknight  
Styremedlem INGRID SKJEFFTE



Tlf: 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Åstadkroken

### Revisors beretning

#### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Åstadkroken, som viser et underskudd på kr 54 954. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets Interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eierseksjonssameiet Åstadkroken per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Revisors-beretning --2012-- Eierseksjonssameiet Åstadkroken,

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

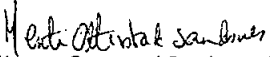
*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 12. april 2013  
BDO AS

  
Merete Otterstad Sandsnes /s/  
Statsautorisert revisor