



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 683 248
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 934 638	6 046 569
Sum inntekter		6 934 638	6 046 569
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Annen driftskostnad		6 785 970	6 249 309
Sum kostnader		7 082 630	6 545 969
Driftsresultat		-147 991	-499 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 882	368
Sum finansinntekter		3 882	368
Annen finanskostnad		58 934	23 359
Sum finanskostnader		58 934	23 359
Netto finans		-55 052	-22 991
Ordinært resultat før skattekostnad		-203 043	-522 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		-203 043	-522 391
Årsresultat		-203 043	-522 391
Totalresultat		-203 043	-522 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-203 043	-522 391
Sum overføringer og disponeringer		-203 043	-522 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		52 475	
Andre fordringer		221 835	208 383
Sum fordringer		274 311	208 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 178 567	627 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 178 567	627 574
Sum omløpsmidler		1 452 877	835 957
SUM EIENDELER		1 452 877	835 957

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		519 469	316 426
Sum opptjent egenkapital		-519 469	-316 426
Sum egenkapital		-519 469	-316 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 366 727	553 513
Sum annen langsiktig gjeld		1 366 727	553 513
Sum langsiktig gjeld		1 366 727	553 513
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		468	124
Leverandørgjeld		501 970	527 463
Annen kortsiktig gjeld		103 181	71 283
Sum kortsiktig gjeld		605 619	598 870
Sum gjeld		1 972 346	1 152 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 452 877	835 957



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358701

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 683 248
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSSKOGEN BOLIGSAMEIE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 934 638	6 046 569
Sum inntekter		6 934 638	6 046 569
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Annen driftskostnad		6 785 970	6 249 309
Sum kostnader		7 082 630	6 545 969
Driftsresultat		-147 991	-499 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 882	368
Sum finansinntekter		3 882	368
Annen finanskostnad		58 934	23 359
Sum finanskostnader		58 934	23 359
Netto finans		-55 052	-22 991
Ordinært resultat før skattekostnad		-203 043	-522 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		-203 043	-522 391
Årsresultat		-203 043	-522 391
Totalresultat		-203 043	-522 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-203 043	-522 391
Sum overføringer og disponeringer		-203 043	-522 391



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		52 475	
Andre fordringer		221 835	208 383
Sum fordringer		274 311	208 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 178 567	627 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 178 567	627 574
Sum omløpsmidler		1 452 877	835 957
SUM EIENDELER		1 452 877	835 957
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		519 469	316 426
Sum opptjent egenkapital		-519 469	-316 426



Sum egenkapital	-519 469	-316 426
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 366 727	553 513
Sum annen langsiktig gjeld	1 366 727	553 513
Sum langsiktig gjeld	1 366 727	553 513
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	468	124
Leverandørgjeld	501 970	527 463
Annen kortsiktig gjeld	103 181	71 283
Sum kortsiktig gjeld	605 619	598 870
Sum gjeld	1 972 346	1 152 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 452 877	835 957



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

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



Årsmøte 2023

Årvollskogen Boligsameie I

14. mars 2023

Selskapsnummer: 5653





Velkommen til årsmøte i Årvollskogen Boligsameie I

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:

14. mars 2023 kl. 18:00, Skytterbanen Fus Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av husordensreglene under punkt "Ro i leiligheten"
5. Undersøke muligheten for solceller på takene
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Årvollskogen Boligsameie I



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat blir ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 276 000.



Styrets innstilling

Styret foreslår å øke honorar fra 260 000 kr til 276 000 kr. Økningen begrunnes med stadig økende tidsbruk til verv. Honoraret har ikke blitt endret på 3 år.

Det er vanlig at man får ekstra betalt hvis det har vært et særlig arbeidskrevende år, for eksempel hvis man har gjennomført en større rehabilitering eller en større oppgave, noe som har vært tilfeller i sameie 1 både i 2021 og 2022.

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 (NB: utbetalt ifjor)

Tallene fra OBOS viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer

Sameie 1 får med denne økningen en snitt på 1877 kroner per bolig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 276 000.

Sak 4

Endring av husordensreglene under punkt "Ro i leiligheten"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende regel: Ro i leiligheten

Man skal generelt ta hensyn til naboer, men mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro fram til kl. 10. Bruk av radio, tv m.m skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. (Ved å bruke gummidemperer under høytalere ol. kan mye støy dempes.) Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig, bør nærmeste naboer underrettes om dette.

Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 21.00 eller før kl. 08.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet. Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.



Forslag fra Anders Eidsæther Nesse:

Av husordensreglene fremkommer det at det ikke skal forekomme hamring og banking etter kl. 21:00 eller før kl. 08:00. Av hensyn til barn som legger seg før kl. 21:00 og generelt hensyn til naboer foreslås det at denne stilletiden endres til kl. 20:00 - 08:00.

Forslag fra Tone Bekke:

Det har periodevis de senere årene vært mye banking, boring og annen støy både tidlig og sent og på søn- og helligdager fra leiligheter under oppussing.

Jeg ønsker få endret husordensreglene under avsnitt «Ro i leiligheten»:

All støy som banking, boring, hamring og annen sjenerende støy er forbudt på søn- og helligdager.

Styrets innstilling

Styret er positive til begge endringene.

Forslag til vedtak

Endre tidspunkt for hamring og boring fra kl. 21:00 til 20:00 og forby all boring og hamring og annen sjenerende støy på søn- og helligdager.

Sak 5

Undersøke muligheten for solceller på takene

Forslag fremmet av:

Bjarne Lothe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For noen år siden ble styret bedt om å undersøke muligheten for solceller på takene. Tilbakemeldingen/anbefalingen styret hadde fått fra Obos var at dette ikke ville svare seg.

Med tanke på de høye strømprisene som er og har vært, samt mer effektive solceller, mener jeg det kan være verdt å undersøke igjen. Forutsetningene har endret seg. Solceller på takene kan antakelig arrangeres på flere måter:

*Utleie av takplass og la andre drifte anlegget. Strøm selges til strømselskap.



*Sameiet drifter solcelleanlegget selv (denne løsningen vil jeg fraråde p.g.a. at sameiet må ta hele investeringen og alle driftskostnadene selv).

Forslag til vedtak

Styret bes om å undersøke muligheten for å leie ut takarealet (gjørne i samarbeid med sameie 2 & 3) for solceller, og om det finnes noen støtteordninger i forbindelse med solceller som kan komme sameie(ne) til gode.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår at dagens styremedlem Viggo Lund Follestad velges til styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Viggo Lund Follestad

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Lothe
- Elin Nora Aarseth
- Kjetil Svihus
- Knut Gudmundstuen
- Kristian Gjeruldsen
- Synnøve Larsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marina Mrkaljevic	Årvollveien 58 K
Styremedlem	Tone Bekke	Årvollveien 58 N
Styremedlem	Viggo Lund Follestad	Årvollveien 54 U
Styremedlem	Hege K Fosser Pedersen	Årvollveien 54 C
Varamedlem	Synnøve Larsen	Årvollveien 58 R
Varamedlem	Aslak Fjeld Skorpen	Årvollveien 58 H
Varamedlem	Åslaug Ystad	Årvollveien 58 G

Valgkomiteen

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Årvollskogen Boligsameie I

Sameiet består av 145 seksjoner.

Årvollskogen Boligsameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988683248, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

86 996

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

Årvollskogen Boligsameie I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 12 styremøter i løpet av året i tillegg til løpende kontakt via epost etc. Vi har også jevnlig møter med vaktmester.

Dugnad og julegrantenning

Årets dugnad ble gjennomført i mai. Julegrantenning med Tonsenhagen skolekorps ble gjennomført første søndag i advent.

Vedlikehold og utbedringer

Styret har gjennomført oppgradering og maling av fasaden på «Buen» ut mot Årvollveien. Det er firmaet Spikern Bygg som har utført arbeidet. Dette arbeidet fortsetter i 2023 med høyblokken (langs veien inn til garasjen).

Styret har oppgradert og reparert varmekabler i flere trapper.

Vifter/ventilasjon

Normalt vedlikehold og utbedring ved behov er foretatt gjennom året.

Heis

Vanlig vedlikehold/kontroll og utbedring ved feil ved behov er foretatt. Lys i heisstolene i 58U, V og R er byttet til LED.

Byggeprosessen på nabotomten

Ridesentertomta er ennå ikke omregulert til boligformål. Styret har sendt inn sine innspill om saken til arkitektene da dette ble etterspurt i 2020. Vi hadde blant annet innsigelser angående forslaget til den foreslåtte utbyggingen (dokumentet ble også lagt ut på Facebook).

All informasjon finnes på Plan- og bygningsetaten (Østreheimsveien 28a).

Styret har i 2021 kontaktet en advokat i OBOS for å få råd om mulighet for innspill videre.

Prosessen videreføres i 2023 ifm forslag til omregulering som forventes levert rundt påsken 2023.

Informasjon

Styret legger ut jevnlig informasjon til beboerne via ulike kommunikasjonskanaler som for eks. Facebook og Vibbo (2-5 innlegg i uka). Der når vi nå 526 personer i tre ulike sameier. Vi vurderer en mer målrettet bruk av tilbudet Vibbo også.

Utskifting og forbedring av fordelerskap i alle leiligheter

Styret gjennomførte utskifting og forbedring av vannfordelerskap våren 2022. I den forbindelse har styret koordinert innhenting av nøkler og viderefakturering via OBOS.

Utskiftning av nøkkellåsene

Styret har koordinert utskiftning av alle dørlåser av sameiets dører, samt innføring og utdeling av nøkkelbrikker til alle leiligheter.

Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan

Styret har, som vedtatt på årsmøtet i 2022, bestilt befaring og utarbeidelse av tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan for sameiet. Arbeidet ble gjennomført av OPAK. Rapporten vil bli lagt ut på Vibbo. Rapporten tilsier at vedlikehold av fasaden er første prioritet de nærmeste årene, deretter taket om 5 – 10 år.

Forsikring

Styret har gjennom året håndtert flere forsikrings saker av ulik størrelse. Etter at vi gjorde forbedringer med fordelerskapene, har skader av denne typen minsket



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 847 258,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 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 Årvollskogen Boligsameie I.

Lån

Årvollskogen Boligsameie I har per i dag 1 lån i OBOS-banken. Et lån ble ferdig nedbetalt i 2022. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Årvollskogen Boligsameie I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Årvollskogen Boligsameie I.

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.

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 forretningsførerens 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SLAA-ACD80-EIP2W-WDX00-KDCV4-J8K8K



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-01 14:34:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SLAY-ACDBC-EIP2W-WDX0Q-KDCV4-J8K8K

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>



ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I ORG.NR. 988 683 248, KUNDENR. 5653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 910 298	6 039 696	6 523 000	7 813 000
Andre inntekter	3	24 340	6 873	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 934 638	6 046 569	6 523 000	7 813 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-36 660	-36 660
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-17 808	-14 693	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-221 828	-215 573	-220 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-187 633	-300 402	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 260 316	-1 731 394	-917 500	-2 190 000
Forsikringer		-502 207	-381 060	-400 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 129 756	-1 083 240	-1 116 000	-1 295 000
Kostnader sameie		-924	-924	-2 000	0
Energi/fyring		-1 478 692	-1 523 486	-1 600 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-501 964	-469 839	-470 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-484 843	-528 698	-624 500	-499 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 082 630	-6 545 969	-5 687 660	-7 121 660
DRIFTSRESULTAT		-147 991	-499 400	835 340	691 340
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 882	368	12 000	12 000
Finanskostnader	12	-58 934	-23 359	-19 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 052	-22 991	-7 000	12 000
ÅRSRESULTAT		-203 043	-522 391	828 340	703 340
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-205 965		
Udekket tap		-203 043	-316 426		



ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 988 683 248, KUNDENR. 5653

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 122	292
Kundefordringer		52 475	0
Forskuddsbetalte kostnader		135 582	124 761
Andre kortsiktige fordringer	13	78 132	83 331
Driftskonto OBOS-banken		1 178 555	570 413
Sparekonto OBOS-banken		12	57 161
SUM OMLØPSMIDLER		1 452 877	835 957
SUM EIENDELER		1 452 877	835 957
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-519 469	-316 426
SUM EGENKAPITAL		-519 469	-316 426
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 366 727	553 513
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 366 727	553 513
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 181	71 283
Leverandørgjeld		501 970	527 463
Påløpte renter		468	124
SUM KORTSIKTIG GJELD		605 619	598 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 452 877	835 957
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023

Styret i Årvollskogen Boligsameie I



Marina Mrkaljevic/s/

Tone Bekke/s/

Viggo Lund Follestad/s/

Hege K Fosser Pedersen/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 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. 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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 912 600
Avregning strøm	-2 302
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 910 298

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling fra forsikring	2 143
Parkeringsleie 2022, Østlandske Parkering AS	22 197
SUM ANDRE INNETEKTER	24 340

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

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket servering, styremiddag og julegaver for kr 4 893, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 808.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-55 580
Tilstandsvurdering, OPAK AS	-102 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 554
SUM KONSULENTHONORAR	-187 633

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Paradigma Bygg & Interiør AS, VarmekablerBytte svalganger	-328 214
Malermester Tom Beving AS, malerarbeid	-573 544
Spikern Bygg AS, bytte råteskadet panel	-567 116
Rørleggermester Torstein Solli AS, oppgradering av fordeler skap	-891 412
Ekstraordinær innkreving vedr. oppgradering av fordeler skap	881 818
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 478 468
Drift/vedlikehold bygninger	-448 553
Drift/vedlikehold VVS	-13 868
Drift/vedlikehold elektro	-24 521
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 363
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 307
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 565
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 060
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 631
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 260 316

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-693 801
Renovasjonsavgift	-435 955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 129 756

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 436
Vaktmestertjenester	-343 185
Renhold ved firmaer	-116 694
Snørydding	-1 376
Andre fremmede tjenester	-2 739
Kontor- og datarekvisita	-674
Trykksaker	-1 105
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 893
Telefon, annet	-2 011
Porto	-1 460
Bank- og kortgebyr	-4 908
Velferdskostnader	-4 362
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-484 843

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 113
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 324
Andre renteinntekter	434
SUM FINANSINNTEKTER	3 882

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-663
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-58 271
SUM FINANSKOSTNADER	-58 934

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer tillitsvalgte	2 100
Parkeringsleie 2022	22 197
Viderefakturering strøm desember	53 834
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	78 132

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer lånet-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-600 000
Nedbetalt tidligere	522 431
Nedbetalt i år	77 569

0

OBOS-Banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-500 000
Økning i år	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	24 056
Nedbetalt i år	109 217

-1 366 727

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 366 727**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600394. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.03.23

Selskapsnummer: 5653 **Selskapsnavn:** Årvollskogen Boligsameie I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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