



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 276 237
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 896 888	1 930 189
Sum inntekter		1 896 888	1 930 189
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	64 242
Annen driftskostnad		1 631 285	1 548 190
Sum kostnader		1 699 745	1 612 432
Driftsresultat		197 143	317 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 850	3 868
Sum finansinntekter		3 850	3 868
Annen finanskostnad			307
Sum finanskostnader		0	307
Netto finans		3 850	3 561
Ordinært resultat før skattekostnad		200 993	321 318
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 993	321 318
Årsresultat		200 993	321 318
Totalresultat		200 993	321 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 993	321 318
Sum overføringer og disponeringer		200 993	321 318



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 427	58 136
Sum varige driftsmidler		79 427	58 136
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		79 427	58 136
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		556 348	177 443
Sum fordringer		556 348	177 443
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 838	1 075 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 838	1 075 267
Sum omløpsmidler		1 627 186	1 252 711
SUM EIENDELER		1 706 612	1 310 846

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 317 760	1 116 768
Sum opptjent egenkapital		1 317 760	1 116 768
Sum egenkapital		1 317 760	1 116 768
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		347 529	152 200
Annen kortsiktig gjeld		41 323	41 879
Sum kortsiktig gjeld		388 852	194 079
Sum gjeld		388 852	194 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 706 612	1 310 846



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251707

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 276 237
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ARNSTEIN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 999 276 237
ARNSTEIN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 896 888	1 930 189
Sum inntekter		1 896 888	1 930 189
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	64 242
Annen driftskostnad		1 631 285	1 548 190
Sum kostnader		1 699 745	1 612 432
Driftsresultat		197 143	317 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 850	3 868
Sum finansinntekter		3 850	3 868
Annen finanskostnad			307
Sum finanskostnader		0	307
Netto finans		3 850	3 561
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 993	321 318
Årsresultat		200 993	321 318
Totalresultat		200 993	321 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 993	321 318
Sum overføringer og disponeringer		200 993	321 318



Organisasjonsnr: 999 276 237
ARNSTEIN BOLIGSAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 427	58 136
Sum varige driftsmidler		79 427	58 136

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		79 427	58 136
-------------------	--	--------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		556 348	177 443
Sum fordringer		556 348	177 443

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 838	1 075 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 838	1 075 267

Sum omløpsmidler		1 627 186	1 252 711
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 706 612	1 310 846
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 317 760	1 116 768



Sum opptjent egenkapital	1 317 760	1 116 768
Sum egenkapital	1 317 760	1 116 768
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	347 529	152 200
Annen kortsiktig gjeld	41 323	41 879
Sum kortsiktig gjeld	388 852	194 079
Sum gjeld	388 852	194 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 706 612	1 310 846



Organisasjonsnr: 999 276 237
ARNSTEIN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Arnstein Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2022

Selskapsnummer: 7028





Velkommen til årsmøte i Arnstein Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7028>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Øke budsjett trimrom
6. Styret kan fakturere sameiere (selvkost)
7. Nyhetsbrev/informasjon fra styret
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Arnstein Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hong Gong og Steinar Stuhaug er valgt.

Sak 3

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. 7028 Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

Sak 5

Øke budsjett trimrom

Forslag fremmet av: Jonas Berthelsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Da vi har et kjempefint og forholdsvis stort treningsrom med stort potensiale, har jeg følgende forslag til sak.

Vedtak om å øke budsjett til innkjøp av treningsutstyr økes til kr. 50.000,-.

På denne måten vil vi kunne kjøpe utstyr av god kvalitet som holder lenger og beboernes ønsker om ulike type utstyr blir lettere dekket.

Forslag:

Øke budsjett til 50 000 kr for oppgradering av trimrom.

Styrets innstilling

Styret vil følge flertallets ønske i denne saken.

Forslag til vedtak

Øke budsjett til 50 000 kr for oppgradering av trimrom.



Sak 6

Styret kan fakturere sameiere (selvkost)

Forslag fremmet av: Rikke Monrad Hansen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En hver sameier har plikt til å fare varsomt med felles arealer inne som ute. Den som skitner til roter, ødelegger eller etterlater seg søppel kan bli fakturert når andre må rydde opp, vaske eller kjøre bort søppelet. Det er ikke fellesskapet som skal betale for dette.

Forslag:

Styret kan fakturere sameier ved brudd på ordensregler/ vedtekter.

Styrets innstilling

Styret skal følge Retningslinjer for styrearbeid: Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Vi har i dag mulighet til å fakturere de faktiske kostnader som er påført sameiet som seksjonseier er erstatningspliktig.

Styret anser fakturering mot sameier er allerede på plass og dette vil ikke bli en endring av dagens praksis.

Forslag til vedtak

Styret kan fakturere sameier ved brudd på ordensregler/ vedtekter.



Sak 7

Nyhetsbrev/informasjon fra styret

Forslag fremmet av: Rikke Monrad Hansen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret informerer sameierne om saker de har behandlet og hva de jobber med slik at sameierne holdes informert og vet hva som er vedtatt.

Styret sender ut nyhetsbrev/informasjon fra styret 2 ganger hvert halvår.

Det er ikke tilstrekkelig å komme med en oppsummering ifm. årsmøtet. Det skjer mye i området vårt.

Hvordan dette rent praktisk kan gjøres ved hjelp av Vibbo får andre svare på.

Forslag:

Styre sender ut nyhetsbrev 2 ganger hver halvår.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å kun bruke Vibbo for nyheter i boligsameiet og ikke sende ut nyhetsbrev/informasjon 4 ganger årlig.

Styret og boligsameie har tatt i bruk Vibbo, og for 2021 er det lagt ut totalt 32 nyheter.

Styret er pliktig til å følge Retningslinjer for styrearbeid:

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

Protokoller er interne styringsdokumenter. Her er det informasjon som ikke skal komme ut f. eks der hvor styret har taushetsplikt.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styre sender ut nyhetsbrev 4 ganger hvert halvår.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder: Paal Ludvik Jørgensen for 2 år

Styremedlem: Hong Gong for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paal Ludvik Jørgensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hong Gong

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Richard A Dønnum Spjeld
- Tomas Bjerke



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paal Ludvik Jørgensen	2021-2022	Arnstein Arnebergs Vei 13
Styremedlem	Hong Gong	2020-2022	Arnstein Arnebergs Vei 15
Styremedlem	Steinar Stuhaug	2021-2023	Arnstein Arnebergs Vei 17
Varamedlem	Tomas Bjerke	2021-2022	Arnstein Arnebergs Vei 11
Varamedlem	Richard A Dønnum Spjeld	2021-2022	Arnstein Arnebergs Vei 11

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

Generelle opplysninger om Arnstein Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Arnstein Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999276237, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Arnstein Arnebergs Vei 11
Arnstein Arnebergs Vei 13
Arnstein Arnebergs Vei 15
Arnstein Arnebergs Vei 17

Gårds- og bruksnummer:

41 948

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

Arnstein Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 896 888.

Dette er tilnærmet budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 699 745.

Resultat

Årets resultat på kr 200 993 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 238 334.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 349 500 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er satt av kr 350 000 til kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arnstein Boligsameie.

Lån

Arnstein Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Arnstein Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Arnstein Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: JJD88-ZXFU6-VW00K-763YH-55QU6-KXPIQ



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-28 17:52:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JJD88-ZXFU6-VW00K-763YH-55QU6-KXPVQ

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).

Vedlegg 1

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 validertopp: <https://penneo.com/validate>

13 av 24

7028 Årsrapport i styrelsesmet.pdf



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 893 900	1 844 412	1 894 000	1 894 000
Andre inntekter	3	2 988	85 777	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 896 888	1 930 189	1 894 000	1 894 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-22 242	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-42 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 916	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-89 520	-87 040	-88 800	-91 700
Konsulenthonorar	7	-5 189	-10 080	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-414 465	-371 771	-342 100	-349 500
Forsikringer		-96 711	-89 409	-93 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-327 135	-252 763	-270 600	-350 000
Kostnader sameie	16	-63 091	-51 571	-85 200	-85 200
Energi/fyring	10	-137 874	-221 415	-306 000	-306 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 784	-209 321	-215 000	-225 000
Andre driftskostnader	11	-269 766	-245 902	-261 000	-267 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 699 745	-1 612 432	-1 743 160	-1 860 860
DRIFTSRESULTAT		197 143	317 757	150 840	33 140
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 850	3 868	0	0
Finanskostnader		0	-307	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 850	3 561	0	0
ÅRSRESULTAT		200 993	321 318	150 840	33 140
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		200 993	321 318		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	79 427	58 136
SUM ANLEGGSMIDLER		79 427	58 136
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 357
Forskuddsbetalte kostnader		90 890	83 535
Andre kortsiktige fordringer	13	199 309	89 551
Energiavregning	14	266 148	0
Driftskonto OBOS-banken		327 117	333 807
Sparekonto OBOS-banken		389 578	488 683
Sparekonto OBOS-banken II		354 143	252 777
SUM OMLØPSMIDLER		1 627 186	1 252 711
SUM EIENDELER		1 706 612	1 310 846
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 317 760	1 116 768
SUM EGENKAPITAL		1 317 760	1 116 768
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 935	36 700
Leverandørgjeld		347 529	152 200
Energiavregning	14	0	5 179
Annen kortsiktig gjeld	15	3 388	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		388 852	194 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 706 612	1 310 846
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	13 843	58 607

Bærum, 23.02.2022
Styret i Arnstein Boligsameie

Paal Ludvik Jørgensen/S/

Hong Gong/S/

Steinar Stuhaug/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	1 677 282
TV	123 324
Bredbånd	72 756
Vedlikeholdsfond	20 538
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 893 900

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Inabo Garasjesameie	2 988
SUM ANDRE INNETEKTER	2 988

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 902
Andre konsulentonorarer	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	-5 189

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 231
Drift/vedlikehold elektro	-74 844
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 069
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-30 310
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 865
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 415
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 731
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-414 465

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-194 963
Renovasjonsavgift	-132 171
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-327 135

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-77 162
Andre fyringskostnader	-60 711
SUM ENERGI / FYRING	-137 874

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 694
Lyspærer og sikringer	-9 333
Vaktmestertjenester	-62 580
Renhold ved firmaer	-145 531
Snørydding	-11 889
Andre fremmede tjenester	-502
Trykksaker	-1 695
Andre kontorkostnader	-4 970
Porto	-1 883
Bank- og kortgebyr	-3 034
Velferdskostnader	-3 205
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-269 766

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 261
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-65
Andre renteinntekter	1 654
SUM FINANSINTEKTER	3 850

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	199 309
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	199 309

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-236 112
SUM INNTEKTER	-236 112

KOSTNADER

Techem	29 063
Fjernvarme	1 396 326
Andel Eilif boligsameie	-923 129
SUM KOSTNADER	502 260

SUM ENERGIAVREGNING**266 148**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene.



For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 388
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 388

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 18,77 % / deler av Inabo Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie.

Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie og utgjør kr 13 843

Selskapets andel i Inabo Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Inabo Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Fornebubanen:

Fornebubanen og byggeaktiviteter med oppstart 01.08.21. Dette er et stort og viktig prosjekt som har tatt mye tid for styret gjennom året. All informasjon er hele tiden lagt inn i Vibbo. Vi har blitt lovet ting som ikke er gjennomført før etter mye fram og tilbake. Det er spesielt beboere i nr 5 som får det meste støy, forurensing, sjenerende lys osv. Plankegjerdet (kalt støygerde fra Fornebubanen) skal forlenges opp til Norwegian. Det er satt opp midlertidig gittergerde mellom midlertidig ny vei og oss, mest for å hindre at barn får direkte adgang ut i veien.

Skadedyr/ måker:

Sameiet har gjort tiltak for å minske besøk av måker på takene, da det blir mye støy i forbindelse med måkeungene ut av redet. Det er også gjort avtale med Oslo Veggdyrkontroll som har satt ut «åtestasjoner» da det er observert rotter i området. Disse blir jevnlig fulgt opp fra firma.

Kabel TV:

Reklamert for bortfall av TV2 kanaler, kompensasjon mottatt og inngår i egenkapital for boligsameiet.

Ventilasjon:

Sameiet har hatt mye tekniske utfordringer med ventilasjonsanlegget i nr 15/17 pga ising. Hovedårsak funnet og styret vurderer andre tiltak for neste sesong (varme element).

Covid-19

Årsmøte ble avholdt heldigitalt med økt deltagelse april 2021. Styret har utført sine lovpålagte oppgaver tilfredsstillende selv om det ble digitalt. Dessverre ble trimrommet stengt i lange perioder, men per nå er vi tilbake til normalen.

Henviser til <https://vibbo.no/arnstein> hvor styret fortløpende sender ut nyheter gjeldende sameiet.

Styret

Styret har e-post: arnsteinstyre@gmail.com

Se Arnstein Boligsameies hjemmeside på vibbo.no/7028/ for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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



Parkering

Garasjene og boder er registrert i eget selskap: Inabo Garasjesameie.

Andre tjenester

Arnstein Boligsameie bruker <https://vibbo.no/arnstein> hvor man finner svar på de fleste spørsmål under Temaer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658929. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.22

Selskapsnummer: 7028 **Selskapsnavn:** Arnstein Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hong Gong og Steinar Stuhaug er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

For

Mot

Sak 5 Øke budsjett trimrom

Øke budsjett til 50 000 kr for oppgradering av trimrom.

For

Mot

Sak 6 Styret kan fakturere sameiere (selvkost)

Styret kan fakturere sameier ved brudd på ordensregler/ vedtekter.

For

Mot

Sak 7 Nyhetsbrev/informasjon fra styret

Styre sender ut nyhetsbrev 4 ganger hvert halvår.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Paal Ludvik Jørgensen

Styremedlem (1 skal velges)

Hong Gong

Varamedlem (2 skal velges)

Richard A Dønnum Spjeld

Tomas Bjerke

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.