



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 873 577	6 934 638
Sum inntekter		7 873 577	6 934 638
Kostnader			
Lønnskostnad		314 916	296 660
Annen driftskostnad		8 507 083	6 785 970
Sum kostnader		8 821 999	7 082 630
Driftsresultat		-948 422	-147 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 370	3 882
Sum finansinntekter		6 370	3 882
Annen finanskostnad		140 575	58 934
Sum finanskostnader		140 575	58 934
Netto finans		-134 205	-55 052
Resultat før skattekostnad		-1 082 627	-203 043
Årsresultat		-1 082 627	-203 043
Totalresultat		-1 082 627	-203 043
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 082 627	-203 043
Sum overføringer og disponeringer		-1 082 627	-203 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		335 691	221 835
Sum fordringer		335 691	274 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 194 235	1 178 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 194 235	1 178 567
Sum omløpsmidler		1 529 927	1 452 877
SUM EIENDELER		1 529 927	1 452 877

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 602 095	519 469
Sum opptjent egenkapital		-1 602 095	-519 469
Sum egenkapital		-1 602 095	-519 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 563 100	1 366 727
Sum annen langsiktig gjeld		2 563 100	1 366 727
Sum langsiktig gjeld		2 563 100	1 366 727
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 090	468
Leverandørgjeld		406 070	501 970
Annen kortsiktig gjeld		105 762	103 181
Sum kortsiktig gjeld		568 922	605 619
Sum gjeld		3 132 022	1 972 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 529 927	1 452 877



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619119

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSSKOGEN BOLIGSAMEIE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 873 577	6 934 638
Sum inntekter		7 873 577	6 934 638
Kostnader			
Lønnskostnad		314 916	296 660
Annen driftskostnad		8 507 083	6 785 970
Sum kostnader		8 821 999	7 082 630
Driftsresultat		-948 422	-147 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 370	3 882
Sum finansinntekter		6 370	3 882
Annen finanskostnad		140 575	58 934
Sum finanskostnader		140 575	58 934
Netto finans		-134 205	-55 052
Resultat før skattekostnad		-1 082 627	-203 043
Årsresultat		-1 082 627	-203 043
Totalresultat		-1 082 627	-203 043
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 082 627	-203 043
Sum overføringer og disponeringer		-1 082 627	-203 043



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		335 691	221 835
Sum fordringer		335 691	274 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 194 235	1 178 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 194 235	1 178 567
Sum omløpsmidler		1 529 927	1 452 877
SUM EIENDELER		1 529 927	1 452 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 602 095	519 469
Sum opptjent egenkapital		-1 602 095	-519 469



Sum egenkapital	-1 602 095	-519 469
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 563 100	1 366 727
Sum annen langsiktig gjeld	2 563 100	1 366 727
Sum langsiktig gjeld	2 563 100	1 366 727
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 090	468
Leverandørgjeld	406 070	501 970
Annen kortsiktig gjeld	105 762	103 181
Sum kortsiktig gjeld	568 922	605 619
Sum gjeld	3 132 022	1 972 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 529 927	1 452 877



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



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5653

Årvollskogen Boligsameie I



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:

18. mars 2024 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
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

Med vennlig hilsen,

Styret i Årvollskogen Boligsameie I



Sak 1

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.

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

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 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

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.



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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 276 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 276 000,-.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Viggo Lund Follestad	Årvollveien 54 U
Styremedlem	Elin Nora Aarseth	Årvollveien 58 R
Styremedlem	Bjarne Lothe	Årvollveien 56 C
Styremedlem	Kjetil Natskår Svihus	Årvollveien 58 N
Varamedlem	Tone Bekke	Årvollveien 58 N
Varamedlem	Knut Gudmundstuen	Årvollveien 58 N
Varamedlem	Synnøve Larsen	Årvollveien 58 R

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 11 ordinære styremøter.

Det har vært utført større vedlikehold av fasaden mot garasjeveien på 58-blokken, og på fasadene som vender inn mot takterrassene på samme blokk. Råteskadet panel er skiftet, og hele fasaden er vasket og malt flere strøk. Dette var en stor investering for sameiet. Oppsett av stillaset utgjorde alene en betydelig sum.

Det er også skiftet takvifter etter hvert som behovet har meldt seg. Vi har tidvis hatt problemer med responsen til AF Energi. Styret har avholdt et møte med AF Energi, hvor vi formidlet våre forventninger i tiden fremover. Det virker som om dette har hatt en positiv effekt på samarbeidet, og vi har valgt å beholde AF Energi som leverandør videre.

Renholdsfirma er byttet, da vi ikke var fornøyd med de som utførte jobben tidligere. Dette synes å ha vært et vellykket bytte.

Heisfirma er byttet. Vi ba om tilbud fra en annen leverandør enn de vi hadde. Prisen var betydelig lavere, og da eksisterende leverandør ikke kunne/ville matche dette, ble de skiftet ut.

Det har også denne perioden vært forsikringssaker å behandle, spesielt knyttet til vannlekkasjer. Det har heldigvis ikke vært noen større lekkasjer, men mindre lekkasjer er ofte vanskelig å finne årsaken til.

Vi har reforhandlet vår avtale med Telenor, slik at man nå også kan få internett via denne avtalen. Dette var marginalt dyrere enn avtalen vi hadde, som kun inkluderte TV- og innholdstjenester. Vi håper alle vil bli fornøyd med avtalen til slutt, selv om oppstart av den nye avtalen for noen har kunnet oppleves som tungvinn.

Styret har også engasjert seg i den planlagte utbyggingen av nabotomten, som nå eies av Årvoll Eiendom AS. Det har vært levert innspill til planarbeidet, og dette fortsetter vi med jevnlig etter som saken utvikler seg.

I samarbeid med styrene i sameie 2 og 3, samt jurist fra OBOS, har det vært jobbet med å opprette et veilag for garasjeveien. Denne benyttes også av en ekstern barnehage, samt Oslo Østre skytterlag. Det har tidligere vært sameiene som har stått for alle kostnader knyttet til vedlikehold. For å få alle til å bidra, har opprettelse av veilaget gått som sak for jordskifteretten. Jordskifteretten har nå laget et sett med vedtekter for veilaget, og instruert gitte personer fra partene til å stifte veilaget. Et konstitueringsmøte er nært forestående våren 2024.03.11

Det er avholdt dugnad på vårparten i 2023.

Fremtidige planer:

I 2024 er det planlagt å skifte varmtvannsbereder i teknisk rom. Disse er fra byggeåret i 2005. Det er innhentet flere tilbud, men er foreløpig ikke konkludert i saken.



Det er videre i 2024 behov for å skifte varmekabler i to utvendige trapper i rekkehusene. Nå dette er utført, er det nye kabler i alle utvendige trapper. Når veilaget er konstituert, er det planlagt å rehabilitere garasjeveien. Den må opparbeides med nytt fundament, riktig fall, ny asfalt og ny dreneringsløsning. Veien er nå i dårlig stand, med store vannansamlinger ved nedbørshendelser og snøsmelting. Dette er planlagt finansiert med en engangsinnbetaling. Dette vil administreres igjennom garasjesameiet, da det er de som blir part i veilaget i egenskap av å eie parkeringsplassene, som er de som genererer trafikk på veien. Altså er det eiere av garasjeplass(er) som vil bli avkrevd for dette. Øvrige brukere av veien (utenfor sameiet) skal også betale sin andel, dette var hovedformålet med opprettelsen av veilaget.

Det er behov for å fortsette med vedlikehold av fasaden. Fasadene inn mot parken, på både 58-blokken og rekkehusene, står for tur. Planen er å fortsette med 58-blokken i 2025, og deretter rekkehusene. Det er i 2024 planlagt å utføre undersøkelser av fasaden på 58-blokken inn mot parken, for å vurdere tilstanden på denne, og planlegge riktig tiltak i 2025. Det er nå stående kledning uten skjøl (not og fjær) mellom bordene. Dette kan være uheldig, og det må derfor vurderes om all kledningen skal byttes til bord med skjøl, og eventuelt også fra stående til liggende kledning.

OPAKs tilstandsrapport fra 2022 anbefaler utskifting av brannvarslingsanlegget i en 5-10 årsperiode, altså at dette vurderes omkring 2027.

I et lengre perspektiv er det behov for å vurdere taktekking. I OPAKs tilstandsrapport fra 2022 er dette anbefalt å gjøre mot slutten av en ti-årsperiode, altså mot 2032.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 961 005,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Årvollskogen Boligsameie I.

Lån

Årvollskogen Boligsameie I har lån i OBOS-Banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene 01.01.24. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Årvollskogen Boligsameie I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Årvollskogen Boligsameie I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkelt: YWUVX-VEIMX-W6XSD-8FB3H-BY4I4-Y3EV7



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 813 308	6 910 298	7 813 000	7 813 000
Andre inntekter	3	60 269	24 340	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 873 577	6 934 638	7 813 000	7 813 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 916	-36 660	-36 660	-39 000
Styrehonorar	5	-276 000	-260 000	-260 000	-276 000
Revisjonshonorar	6	-15 253	-17 808	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-230 733	-221 828	-230 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-63 647	-350 601	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-3 859 942	-2 097 348	-2 190 000	-1 020 000
Forsikringer		-682 730	-502 207	-550 000	-700 000
Kommunale avgifter	9	-1 348 483	-1 129 756	-1 295 000	-1 510 000
Kostnader sameie		-942	-924	0	0
Energi/fyring		-1 307 717	-1 478 692	-1 500 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 241	-501 964	-520 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-566 396	-484 843	-499 000	-539 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 822 000	-7 082 630	-7 121 660	-6 055 000
DRIFTSRESULTAT		-948 422	-147 991	691 340	1 758 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 370	3 882	12 000	12 000
Finanskostnader	12	-140 575	-58 934	0	-168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-134 205	-55 052	12 000	-156 000
ÅRSRESULTAT		-1 082 627	-203 043	703 340	1 602 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 082 627	-203 043		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 677	8 122
Kundefordringer	13	0	52 475
Forskuddsbetalte kostnader		155 182	135 582
Andre kortsiktige fordringer	14	172 833	78 132
Driftskonto OBOS-banken		1 194 223	1 178 555
Sparekonto OBOS-banken		13	12
SUM OMLØPSMIDLER		1 529 927	1 452 877
SUM EIENDELER		1 529 927	1 452 877
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 602 095	-519 469
SUM EGENKAPITAL		-1 602 095	-519 469
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 563 100	1 366 727
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 563 100	1 366 727
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 762	103 181
Leverandørgjeld		406 070	501 970
Påløpte renter		16 420	468
Påløpte avdrag		40 670	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 922	605 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 529 927	1 452 877
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Årvollskogen Boligsameie I



Viggo Lund Follestad/s/

Elin Nora Aarseth/s/

Bjarne Lothe /s/

Kjetil Natskår Svihus/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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 813 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 813 308

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkeringsleie 2023, Østlandske Parkering AS	60 269
SUM ANDRE INNETEKTER	60 269

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 916
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 916



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 2022/2023, og er på kr 276 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 253.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 990
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 657
SUM KONSULENTHONORAR	-63 647

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Snekkeren AS	-793 374
Malermester Tom Beving AS	-2 502 493
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 295 867
Drift/vedlikehold bygninger	-55 966
Drift/vedlikehold VVS	-5 127
Drift/vedlikehold elektro	-5 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 819
Drift/vedlikehold heisanlegg	-227 763
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 961
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-195 014
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 859 942

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-855 853
Renovasjonsavgift	-492 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 348 483

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-376 149
Renhold ved firmaer	-163 424
Snørydding	-2 561
Andre fremmede tjenester	-2 979
Kontor- og datarekvisita	-903
Trykksaker	-1 108



11

Arvollskogen Boligsameie I

Telefon, annet	-1 965
Porto	-640
Bank- og kortgebyr	-4 798
Velferdskostnader	-1 012
Avsetning tap på fordringer	-10 858
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-566 396

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 569
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	800
SUM FINANSINTEKTER	6 370

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 040
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-105 535
SUM FINANSKOSTNADER	-140 575

NOTE: 13**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	10 858
Avsatt til tap på krav	-10 858
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Parkeringsleie 2023	88 148
Viderefakturering strøm august - desember	84 685
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	172 833

NOTE: 15**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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-500 000
Økning tidligere år	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	133 273
Nedbetalt i år	1 366 727

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-2 081 615
Økning i år	-743 732
Nedbetalt i år	262 247

-2 563 100**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 563 100**



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

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: _____

18 av 19

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.