



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 046 569	5 460 372
Sum inntekter		6 046 569	5 460 372
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	294 260
Annen driftskostnad		6 249 309	5 839 428
Sum kostnader		6 545 969	6 133 688
Driftsresultat		-499 400	-673 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		368	2 792
Sum finansinntekter		368	2 792
Annen finanskostnad		23 359	16 144
Sum finanskostnader		23 359	16 144
Netto finans		-22 991	-13 352
Ordinært resultat før skattekostnad		-522 391	-686 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		-522 391	-686 668
Årsresultat		-522 391	-686 668
Totalresultat		-522 391	-686 668
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-522 391	-686 668
Sum overføringer og disponeringer		-522 391	-686 668



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		208 383	127 009
Sum fordringer		208 383	127 009
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		627 574	713 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		627 574	713 138
Sum omløpsmidler		835 957	840 147
SUM EIENDELER		835 957	840 147

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			205 966
Udekket tap		316 426	
Sum opptjent egenkapital		-316 426	205 966
Sum egenkapital		-316 426	205 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		553 513	380 506
Sum annen langsiktig gjeld		553 513	380 506
Sum langsiktig gjeld		553 513	380 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124	80
Leverandørgjeld		527 463	54 066
Annen kortsiktig gjeld		71 283	199 529
Sum kortsiktig gjeld		598 870	253 675
Sum gjeld		1 152 383	634 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		835 957	840 147



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298498

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 046 569	5 460 372
Sum inntekter		6 046 569	5 460 372
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	294 260
Annen driftskostnad		6 249 309	5 839 428
Sum kostnader		6 545 969	6 133 688
Driftsresultat		-499 400	-673 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		368	2 792
Sum finansinntekter		368	2 792
Annen finanskostnad		23 359	16 144
Sum finanskostnader		23 359	16 144
Netto finans		-22 991	-13 352
Ordinært resultat før skattekostnad		-522 391	-686 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		-522 391	-686 668
Årsresultat		-522 391	-686 668
Totalresultat		-522 391	-686 668
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-522 391	-686 668
Sum overføringer og disponeringer		-522 391	-686 668



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSSKOGEN BOLIGSAMEIE I

BALANSE

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

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			
Andre fordringer		208 383	127 009
Sum fordringer		208 383	127 009

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		627 574	713 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		627 574	713 138

Sum omløpsmidler		835 957	840 147
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		835 957	840 147
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			205 966
Udekket tap		316 426	
Sum opptjent egenkapital		-316 426	205 966



Sum egenkapital	-316 426	205 966
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	553 513	380 506
Sum annen langsiktig gjeld	553 513	380 506
Sum langsiktig gjeld	553 513	380 506
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	124	80
Leverandørgjeld	527 463	54 066
Annen kortsiktig gjeld	71 283	199 529
Sum kortsiktig gjeld	598 870	253 675
Sum gjeld	1 152 383	634 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	835 957	840 147



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

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

Årvollskogen Boligsameie I

22. mars 2022

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:

22. mars 2022 kl. 19:00, FUS-Skytterbane barnehagen på Årvoll..

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 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 møteleder 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. Vedlikeholdsplan
5. Oppgradere inngangsparti og vaskeavtale (inkl. heis)
6. Flere forslag fra beboer
7. Plan for arbeid med nabotomt
8. 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) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 522 391 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Innkalling Årvollskogen boligsameie 1.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 273 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 273 000.

Sak 4

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Aslak Fjeld Skorpen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre forsvarlig drift og vedlikehold i fremtiden mener jeg det burde være utarbeidet en vedlikeholdsplan som tar utgangspunkt i en tilstandsrapport. Bygningsmassen er 17 år gammel og det vil være behov for vedlikehold, slik som det allerede er påbegynt. Derimot har jeg ikke inntrykk av at dette er som en del av en 10 års vedlikeholdsplan som skaper forutsigbarhet for oss eiere. Jeg mener vi bør ta kostnaden med å innhente en tilstandsrapport, og få satt opp en plan som viser hva som er påregnelige utgifter i fremtiden. En tilstandsrapport vil også være nyttig for å kunne styre økonomien i sameiet med tanke på felleskostnader vs ekstra innkreving av kapital for å gjennomføre vedlikehold.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at styret skal innhente en tilstandsrapport, som legges frem på neste årsmøte.

Sak 5

Oppgradere inngangsparti og vaskeavtale (inkl. heis)

Forslag fremmet av:

Linn Engdahl-Høgåsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til tross for at Anker gjør renhold hos oss er inngangspartiene slitte og skitne. Det er mye støv i sprekker, helsen er alltid flekkete og møkkete og fargen på veggen lite innbydende. Dette gjelder primært 58V der vi bor, har lite info om de andre oppgangene, men antar at det er tilsvarende (rart hvis de vasker godt et sted og dårlig et annet).

Styrets innstilling



Styret har løpende dialog med Anker renhold, og skal klage på leveransen.

Styret skal vurdere maling av oppgangene.

Forslag til vedtak

Punkt 1: Innhente tilbud fra andre renholdsselskap. Evt klage til Anker Renhold.

Punkt 2: Inngangspartiene trenger et nytt strøk med maling. I den forbindelse foreslår jeg at vi maler i noe annet enn knæsje (rosa, irrgønne etc.) farger. Et fint inngangsparti kan forbedre et evt salg av bolig, og er hyggelig for både oss og gjester. Dette kan kanskje gjøres i fbm dugnad?

Punkt 3: Dersom heisen ikke inkluderes i vask, bør vi finne et renholdsselskap som også tar denne. Den er rett og slett ekkel.

Sak 6

Flere forslag fra beboer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- 1. Har vi mulighet for lite trimrom.*
- 2. Det kommer veldig mye støy fra lekeplassen spesielt i sommeren. Er det mulig å lydisolere litt?*
- 3. Kan vi ha en liten byttebod. Kanskje flere med små barn skal sette pris på det.*
- 4. Parken er brukt nå bare fra små barn. Kan vi gjøre litt mer til å tilpasse det for flere aldersgrupper. Vi kan for eksempel ha et sittehjørne hvor hund er tillat og folk og dyr kan sosialisere. Det er klart at skogen er rundt hjørne, men det har vært flere ganger når folk er syk og kan nesten ikke gå så langt.*

Styrets innstilling

Ikke mulig å gjennomføre forslag 1 og 2 pga kostnader. Forslag 3 og 4 sendes videre til garasjelaget.

Forslag til vedtak

Forslag 1 og 2 godkjennes ikke grunnet kostnader. Forslag 3 og 4 sendes videre til garasjelaget.



Sak 7

Plan for arbeid med nabotomt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Østreheimsveien 28 A er Årvollskogen boligsameie 1 sin nærmeste nabo. Generelt skal vi også bruke den samme infrastrukturen som det samme veinettet på Årvoll. Det er ønskelig at styret presenterer en plan for hvordan styret planlegger å jobbe i forhold til tomten i Østreheimsveien 28 A (Vedal tomten eller Ridesentertomten) fremover til beste for beboerne i Årvollskogen sameie 1. Det er også ønskelig at styret ser på veien inn til vårt garasjeanlegg som en del av jobbing mot denne tomten, da det også er en viktig del av planene for utbygging av tomten og ikke bør skilles ut til garasjelaget. Hvordan planlegger sameiene i Årvollskogen å jobbe sammen i denne saken, samt hvordan planlegges det kontakt med nabosameier i saken?

Styrets innstilling

Styret informerer kort om denne saken, samt om felles møte for alle 3 sameier i Årvollskogen om denne saken. Styrene 1, 2 og 3 jobber sammen med saken, med Sameie 1 som hovedansvarlig.

Forslag til vedtak

Styret informerer kort og jobber sammen med de andre sameiene

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ønsker kontinuitet med Viggo Lund Follestad og hans kompetanse.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aslak Fjeld Skorpen
Jeg jobber til daglig som forvaltningskonsulent i Solibo AS, og sitter som eksternt styreleder i et sameie i Oslo. Jeg ønsker å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av sameiet.
- Åslaug Ystad



Jeg er pålitelig og løsningsorientert. Har ingen barn så er ganske fleksibel. Jeg er opptatt av at vi holder sameiet og omgivelsene i god stand, ryddig og hyggelig.

- Viggo Follestad

Har vært i styret i 2 år, og har fått erfaring og kompetanse som trengs, særlig forsikring og vedlikehold.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åslaug Ystad

Jeg er pålitelig og løsningsorientert. Har ingen barn så er ganske fleksibel. Jeg er opptatt av at vi holder sameiet og omgivelsene i god stand, ryddig og hyggelig.

- Kari Elboth

Har vært vara. engasjert.

- Synnøve Larsen

Har tidligere sittet 2 år som styreleder i Iladalen 1 AS med 136 leiligheter og trivdes godt med styrearbeid



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marina Mrkaljevic	Årvollveien 8808
Styremedlem	Tone Bekke	Årvollveien 58 N
Styremedlem	Viggo Lund Follestad	Årvollveien 54 U
Styremedlem	Hege K Fosser Pedersen	Årvollveien 54 C
Varamedlem	Kari Biermann Elboth	Årvollveien 58 H
Varamedlem	Ole-Johnny Letrud	Årvollveien 58 H
Varamedlem	Åslaug Ystad	Årvollveien 58 G

Valgkomiteen

David Ngaruiya Mwaura Årvollveien 58 U

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Årvollskogen Boligsameie I

Sameiet består av 147 seksjoner.

Årvollskogen Boligsameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988683248, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Årvollveien 54 A-X
Årvollveien 56 A-X
Årvollveien 58 A-V

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i 2021

Styret har hatt 8 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 avlyst på grunn av Covid19.

Julegrantenning med korpset ble gjennomført første søndag i advent.

Vedlikehold og utbedringer

Styret har gjennomført oppgradering og maling av fasaden på rekkehusene mot Årvollveien. Det er firmaet Spikern Bygg som har utført arbeidet. Dette arbeidet fortsetter i 2022 og 2023, med buen og høyblokken.

Styret har oppgradert 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.

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, ifm bruk av vår vei til adkomst til tomten. Advokaten anbefaler oss å sende innspill angående adkomst, og understreke at vi ikke ønsker at vår vei tas i bruk fordi det vil føre til økt trafikkbelastning og støy for vårt sameie. Advokaten bistår sameiet videre i denne saken.

Informasjon

Styret legger ut jevnlig informasjon til beboerne via ulike kommunikasjonskanaler som for eks. Facebook (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

Styret startet planleggingen av utskifting og forbedring av fordelerskap. Gjennomføringen ble satt til mars/april 2022.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 046 569.

Andre inntekter består i hovedsak av skadeoppgjør ifm. forsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 545 969.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 522 391 og foreslås dekket ved overføring fra 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 237 087.

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 917 500 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader



som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Årvollskogen Boligsameie I.

Lån

Årvollskogen Boligsameie I har to 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 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

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 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 selskaps 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 avvirket.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: OSAEC-NKG6M-QSVZL-JNDTZ-SUNP2-7C6T



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

2022-03-11 11:35:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OSAEC-NKG6IM-QSVZL-JNDTZ-SUNP2-7C6T

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

14 av 24 innkalling Aarvoldbogen Boligsameie 1.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 039 696	5 459 034	6 040 000	6 523 000
Andre inntekter	3	6 873	1 338	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 046 569	5 460 372	6 040 000	6 523 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-34 260	-36 660	-36 660
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-14 693	-14 358	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-215 573	-209 600	-216 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-300 402	-6 571	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 731 394	-2 522 685	-891 500	-917 500
Forsikringer		-381 060	-357 306	-382 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-1 083 240	-1 069 244	-1 086 000	-1 116 000
Kostnader sameie		-924	-924	-1 000	-2 000
Energi/fyring		-1 523 486	-698 731	-1 090 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 839	-428 451	-442 000	-470 000
Andre driftskostnader	10	-528 698	-531 559	-619 000	-624 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 545 969	-6 133 688	-5 065 160	-5 687 660
DRIFTSRESULTAT		-499 400	-673 316	974 840	835 340
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	368	2 792	12 000	12 000
Finanskostnader	12	-23 359	-16 144	-10 000	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 991	-13 352	2 000	-7 000
ÅRSRESULTAT		-522 391	-686 668	976 840	828 340
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-205 965	-686 668		
Udekket tap		-316 426	0		

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

BALANSE



	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		292	299
Forskuddsbetalte kostnader		124 761	108 699
Andre kortsiktige fordringer	13	83 331	18 011
Driftskonto OBOS-banken		570 413	656 100
Sparekonto OBOS-banken		57 161	57 038
SUM OMLØPSMIDLER		835 957	840 147
SUM EIENDELER		835 957	840 147
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	205 966
Udekket tap	14	-316 426	0
SUM EGENKAPITAL		-316 426	205 966
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	553 513	380 506
SUM LANGSIKTIG GJELD		553 513	380 506
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 283	59 450
Leverandørgjeld		527 463	54 066
Påløpte renter		124	80
Annen kortsiktig gjeld		0	140 079
SUM KORTSIKTIG GJELD		598 870	253 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		835 957	840 147
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022

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 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 039 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 039 696

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadeoppgjør fra forsikring	6 768
Regnskapskorrigeringer på felleskostnadene	105
SUM ANDRE INNETEKTER	6 873

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 877, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 693.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 287
AF Energi AS	-275 615
SUM KONSULENTHONORAR	-300 402

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Paradigma Bygg & interiør AS, trapp	-121 669
A. Hansen Gruppen AS, rehabilitering av terrasse	-150 460
Malermester Tom Beving AS, utvendig maling	-490 450
Spikern bygg AS, nytt panel	-462 984

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 225 562

Drift/vedlikehold bygninger	-199 909
Drift/vedlikehold VVS	-28 042
Drift/vedlikehold elektro	-48 765
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 700
Drift/vedlikehold heisanlegg	-179 673
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 743
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 731 394

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-651 601
Renovasjonsavgift	-431 639
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 083 240

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-343 056
Vakthold	-1 876
Renhold ved firmaer	-161 212
Andre fremmede tjenester	-522
Kontor- og datarekvisita	-499
Trykksaker	-1 072



Andre kostnader tillitsvalgte	-5 877
Porto	-4 903
Bank- og kortgebyr	-4 882
Velferdskostnader	-4 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-528 698

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	245
SUM FINANSINNTEKTER	368

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-9 811
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-13 548
SUM FINANSKOSTNADER	-23 359

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering strøm november og desember	83 331
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	83 331

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 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken, lån 1
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 2 år.



11

Årvollskogen Boligsameie I

Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	219 494	
Nedbetalt i år	302 937	-77 569
OBOS-Banken, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,10 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-500 000	
Nedbetalt i år	24 056	-475 944
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-553 513



Annen informasjon om sameiet

Facebook

Årvollskogen boligsameie 1 kommuniserer i all hovedsak med beboerne via vår Facebookside der alle kan og oppfordres til å være medlem. I løpet av 2020 ble det lagt ut 289 innlegg på siden. Det er nå 464 medlemmer av gruppa, en økning på drøyt 100 personer det siste året. Det skyldes blant annet at Facebookgruppa nå er felles for alle tre sameiene.

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.

Vaktmester

Årvollskogen Boligsameie I har avtale om vaktmestertjeneste med Aslagsen Bakgård og hage.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Aslagsen Bakgård og hage om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles via styret.

Det samme med nøkler til bommen

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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Årvollskogen Boligsameie I er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 Rehabilitering i 58K

2018 Fasade

2018 Varmekabler i trappene

2017 Nytt berederrom, utskifting

rørledninger

2013 Maling av fasader



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 22.03.22

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.