



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 098 804
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ARENDALSGATA 22
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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		1 508 521	1 424 050
Sum inntekter		1 508 521	1 424 050
Kostnader			
Lønnskostnad		220 075	215 871
Annen driftskostnad		1 135 362	943 523
Sum kostnader		1 355 437	1 159 394
Driftsresultat		153 084	264 656
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65	319
Sum finansinntekter		65	319
Annen rentekostnad		43 944	47 596
Sum finanskostnader		43 944	47 596
Netto finans		-43 879	-47 277
Ordinært resultat før skattekostnad		109 205	217 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 205	217 379
Årsresultat		109 205	217 379
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		40 865	20 692
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 340	196 687
Sum overføringer og disponeringer		109 205	217 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		47 011	3 871
Andre fordringer		11 589	11 491
Sum fordringer		58 600	15 362
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		449 774	290 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 774	290 487
Sum omløpsmidler		508 374	305 849
SUM EIENDELER		508 374	305 849
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond		169 231	128 370
Udekket tap		794 609	862 951
Sum opptjent egenkapital		-625 378	-734 581
Sum egenkapital		-625 378	-734 581
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 011 663	949 206
Sum annen langsiktig gjeld		1 011 663	949 206
Sum langsiktig gjeld		1 011 663	949 206
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 586	5 686
Skyldige offentlige avgifter		6 858	23 541
Annen kortsiktig gjeld		102 645	61 997
Sum kortsiktig gjeld		122 089	91 224
Sum gjeld		1 133 752	1 040 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 374	305 849



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 658672

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 098 804
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ARENDALSGATA 22
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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 16.07.2022



Organisasjonsnr: 984 098 804
SAMEIET ARENDALSGATA 22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		1 508 521	1 424 050
Sum inntekter		1 508 521	1 424 050
Kostnader			
Lønnskostnad		220 075	215 871
Annen driftskostnad		1 135 362	943 523
Sum kostnader		1 355 437	1 159 394
Driftsresultat		153 084	264 656
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65	319
Sum finansinntekter		65	319
Annen rentekostnad		43 944	47 596
Sum finanskostnader		43 944	47 596
Netto finans		-43 879	-47 277
Ordinært resultat før skattekostnad		109 205	217 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 205	217 379
Årsresultat		109 205	217 379
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		40 865	20 692
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 340	196 687
Sum overføringer og disponeringer		109 205	217 379



Organisasjonsnr: 984 098 804
SAMEIET ARENDALSGATA 22

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		47 011	3 871
Andre fordringer		11 589	11 491
Sum fordringer		58 600	15 362
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		449 774	290 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 774	290 487
Sum omløpsmidler		508 374	305 849
SUM EIENDELER		508 374	305 849
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond		169 231	128 370
Udekket tap		794 609	862 951
Sum opptjent egenkapital		-625 378	-734 581
Sum egenkapital		-625 378	-734 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 011 663	949 206
Sum annen langsiktig gjeld		1 011 663	949 206
Sum langsiktig gjeld		1 011 663	949 206
Kortsiktig gjeld			



Leverandørgjeld	12 586	5 686
Skyldige offentlige avgifter	6 858	23 541
Annen kortsiktig gjeld	102 645	61 997
Sum kortsiktig gjeld	122 089	91 224
Sum gjeld	1 133 752	1 040 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	508 374	305 849



Organisasjonsnr: 984 098 804
SAMEIET ARENDALSGATA 22

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.30

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

3

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 2022

Sameiet Arendalsgata 22

11. mai 2022

Selskapsnummer: 2193





Velkommen til årsmøte i Sameiet Arendalsgata 22

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:

11. mai 2022 kl. 19:00, Sagene Samfunnshus - Frysja.

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.

Annen informasjon

Vi ønsker at årsmøtet skal være effektivt og gå kjapt, og legger derfor ikke opp til lange diskusjoner av andre saker enn de som er kommet inn i forkant, og de som er med i innkallingen.

Men styremedlemmene være igjen etter årsmøtet, slik at alle som ønsker å stille spørsmål, diskutere arbeidet som er gjort / gjøres, samt komme med generelle innspill og betraktninger, kan gjøre dette da.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag om å begrense hvem som kan velges til styret
5. Bytte revisor
6. Bruk av vedlikeholdsfondet til pålagt brannalarm
7. Installere fiber

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Arendalsgata 22



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2193 Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 16 000 kr.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 16 000 kr.

Sak 4

Forslag om å begrense hvem som kan velges til styret

Forslag fremmet av:

Astrid og Odd Hegge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er kommet forslag om å begrense mulighetene til hvem som kan velges inn i styret. Forslaget er:

Under punkt 6 tilføyes et nytt punkt:

6.4 Leietakere skal ikke velges inn til styret.

Under punkt 12 tilføyes ny setning:

Etter andre setning (Forøvrig velges to varamedlemmer)

Det er bare seksjonseiere i Sameiet Arendalsgata 22 som kan velges til styret.

Styrets innstilling

Forslaget er en begrensning som er strengere enn norsk lov (der forutsetningen er at man er myndig). Innspill fra forretningsfører OBOS er at forslag som har strengere ordlyd enn norsk lov sjeldent har noen hensikt. Det kan også komme en dag der vi ikke klarer å rekrutere til styret internt. Hva skjer da?

Konklusjon: Styret anbefaler at vedtektene ikke forandres og forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at vedtektene ikke forandres og forslaget forkastes.



Sak 5

Bytte revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at man bytter revisor til en av OBOS sine samarbeidspartnere. OBOS samarbeider med PWC, BDO og Otterstad Revisjon. Ved å bytte revisor til en av de nevnte vil det forenkle revisjonen i årsoppgjøret og i tillegg være en besparelse for sameiet. Styret ber om årsmøtes samtykke til å velge Otterstad Revisjon som ny revisor.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å bytte til Otterstad Revisjon

Forslag til vedtak

Otterstad Revisjon blir valgt som sameiets nye revisor.

Sak 6

Bruk av vedlikeholdsfondet til pålagt brannalarm

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gjennom tilstandsrapport fra Norsk Brannvern om brannsikkerheten i Arendalsgata 22 er vi er pålagt å gjøre diverse tiltak, der installering av brannalarmanlegg er et av punktene som "må utbedres straks". Basert på tilbudene vi har fått vil dette koste rundt 250 - 300 000 kr. I tillegg kommer nødlys.

Forslag til vedtak

Styret kan bruke av vedlikeholdsfondet for å unngå dekke inn kostnad rundt pålagt alarmanlegg.

Sak 7

Installere fiber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Telia leverer dagens TV og internett-løsning til Arendalsgata 22. Den er basert på en gammel teknologi, kobberkabler eller COAX som det ofte kalles.



Avtalen vår er et TV tilbud (ikke internett, dette kjøpes separat) og koster hver leilighet ca. 340 kr per måned og økes med 40 kr fra og med juli. I tillegg kjøper mer 80% av leilighetene ekstra internett utenom felleskostnadene, der minsteprisen fra Telia er 599 kr for en 100/100 mbps linje. Det vil si at de fleste bruker ca. 940 kr per måneden for TV og internett.

Styret ønsker å legge nye fiberkabler til alle leilighetene. Vanlig praksis er at utbyggerne (Telenor / Home Net / OBOS OpenNet etc) gjør dette gratis, mot at man binder seg til selskapet i 5-7 år.

Selskapet Home Net har en løsning der sameiet får fiber, og kun betaler 10 kr per leilighet per måned. Deretter er det opp til hver og en om de ønsker TV (Riks TV fra 199kr) og / eller internett (100/100 mbps fra 299 kr). Leiligheten vil dekke denne kostnaden utenom felleskostnaden, og 80% vil få det billigere siden de allerede kjøper internett i dag.

Ved å velge løsningen fra Home Net vil:

- Leiligheten vil få fiber (verdiøkning antas lik installasjonskostnaden mellom 8-10 000kr per leilighet).
- Snittsummen hvis alle velger både TV og internett være 498 kr mot 940 kr i måneden, og betydelig lavere hvis man kun velger en av delen.
- Sameiet vil få frigjort 150 000 kr per år (10% av dagens felleskostnader) som er svært tiltrengt for å kunne gjøre utbedringer, samt få positiv egenkapital

Forslag til vedtak

Det inngås avtale med Home Net om installering av fiber til Arendalsgata 22

Vedlegg

2. Fiber.pdf



Til seksjonseierne i Sameiet Arendalsgata 22

Velkommen til årsmøte, onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00 i Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Arendalsgata 22 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære årsmøte 8. oktober 2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicolay Line Holm	Arendalsgata 22
Styremedlem	Astrid Haugen Fiskvik	Arendalsgata 22
Styremedlem	Ådne Tremyr	Flåbygdvegen 8
Styremedlem	Knut Gunvald Trondsen	Arendalsgata 22
Varamedlem	Alexander Iversen	Arendalsgata 22
Varamedlem	Ine Øvrum	Arendalsgata 22

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Arendalsgata 22

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiet Arendalsgata 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984098804, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse er Arendalsgata 22. Gårds- og bruksnummer: 221/19.

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

Sameiet Arendalsgata 22 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Nordberg Eiendomsforvaltning AS fram til 31.12.2021. OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok forretningsførselen fra 01.01.2022 i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Mazars Revisjon.

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 1 508 521.

Andre inntekter består i hovedsak av garasjeleie, innflytningsgebyr og vaskeripenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 355 437.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til juridisk bistand i tillegg til høyere kostnader til løpende drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 109 205 kommer frem 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.

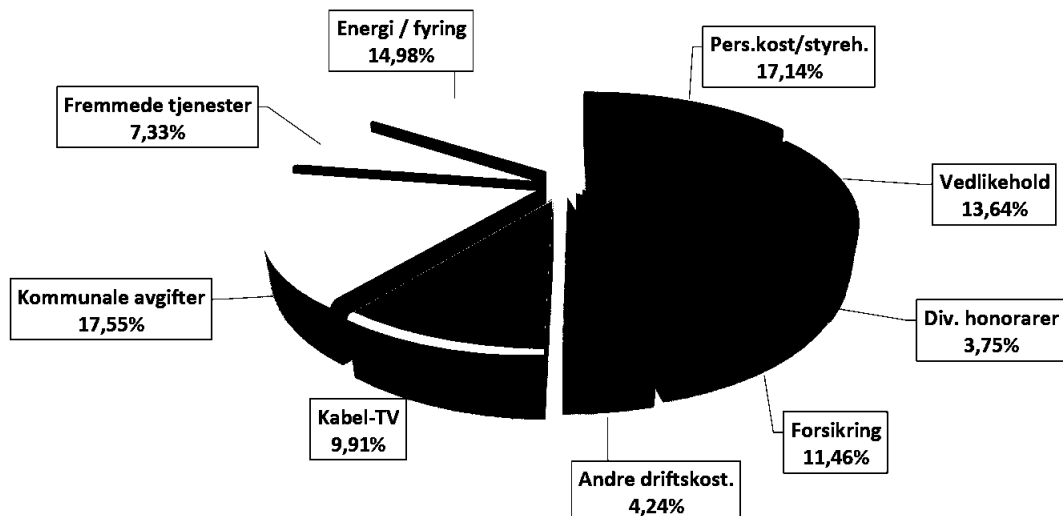
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 386 286.

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.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2021:



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 319 900 til løpende og større vedlikehold som omfatter i hovedsak utbedringer påkrevd med tanke på brannsikkerhet, samt utbedring av avløpsrør.



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 er uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. 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 noe mindre energikostnader enn påløpt i 2021.

Forsikring

Det er blitt forhandlet ny forsikring som er betydelig redusert fra 2021.

Lån

Sameiet Arendalsgata 22 har refinansiert lånet fra Nordea til OBOS Banken i februar 2022.
OBOS Banken, lånenr. 9820.80.08579, annuitetslån, 4,45% effektiv rente.

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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



mazars

Fridthjof Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel: +47 23 19 63 00
www.mazars.no

2193 Årsrapport.pdf

Til Årsmøtet i Sameiet Arendalsgata 22

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Sameiet Arendalsgata 22 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for den øvrige informasjon. Øvrig informasjon består av andre dokumenter enn årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Mazars AS
Org. no. 979 605 994

11 av 25

Vedlegg 1




mazars

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 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>

Oslo, 22. mars 2022
Mazars AS


Marvin Torres
statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2021	REGNSKAP 2020	BUDSJETT 2021	BUDSJETT 2022
DRIFTSINNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 405 816	1 338 720	1 371 360	1 439 964
Innbet. til vedlikeholdsfond		40 800	20 400	40 800	40 800
Andre driftsinntekter	2	61 905	64 930	60 000	69 888
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 508 521	1 424 050	1 472 160	1 551 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	220 075	215 871	220 000	2 500
Styrehonorar	4	12 300	16 000	16 000	16 000
Revisjonshonorar	5	19 403	18 125	19 000	19 000
Forretningsførerhonorar		31 400	30 600	31 400	68 000
Konsulentbistand		0	0	0	0
Vedlikehold	6	184 905	158 747	150 000	320 000
Brann/HMS					
Fremmede tjenester	7	99 406	39 242	42 000	0
Avgift Kabel-TV		134 325	132 082	134 400	134 400
Forsikringer		155 282	161 255	168 000	125 000
Kommunale avgifter		237 815	234 903	240 000	240 000
Energi og strøm		203 034	117 534	140 000	180 000
Andre driftskostnader	8	57 492	35 035	35 000	141 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 355 437	1 159 394	1 195 800	1 245 900
DRIFTSRESULTAT		153 084	264 656	276 360	305 100
FINANSINNETEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		65	319	200	0
Rentekostnader		43 944	47 596	45 000	37 400
FINANSRESULTAT		-43 879	-47 277	-44 800	-37 400
RESULTAT FØR OVERFØRING FOND		109 205	217 379	231 560	267 700
Overført til vedlikeholdsfond		40 865	20 692	40 800	40 800
Overført fra vedlikeholdsfond		0	0	0	0
Netto overført fra/til vedlikeholdsfond		40 865	20 692	40 800	40 800
Overført til annen egenkapital		68 340	196 687	190 760	226 900
Sum overføringer		109 205	217 379	231 560	267 700
AVDRAG LÅN		149 372	149 372	157 300	157 300
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		-40 167	68 007	74 260	110 400



10

2193 Sameiet Arendalsgata 22
Organisasjonsnummer 984 098 804
Årsrapport og årsregnskap for 2021

BALANSE

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER		0	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		47 011	3 871
Forskuddsbetalt - Tv-avgift		11 589	11 491
Bankinnskudd	9	449 774	290 487
Sum omløpsmidler		508 374	305 849
SUM EIENDELER		508 374	305 849
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital 1.1		-862 949	-1 059 638
Årets resultat		68 340	196 687
Vedlikeholdsfond		169 235	128 370
SUM EGENKAPITAL		-625 378	-734 581
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	10	1 011 663	949 206
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 011 663	949 206
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 586	5 686
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 294	25 409
Skyldig offentlige myndigheter	11	6 858	23 541
Annen kortsiktig gjeld	12	44 350	36 589
Sum kortsiktig gjeld		122 088	91 225
SUM GJELD		1 133 751	1 040 431
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		508 374	305 849



NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2: Andre driftsinntekter

Leieinntekt garasjer	48 541
Vaskeripenger	8 364
Innflytningsgebyr	4 500
Diverse inntekter	500
Sum andre driftsinntekter	61 905

Note 3: Personalkostnader

Lønn	170 104
Feriepenger	21 262
Arbeidsgiveravgift	25 712
Arbeidsgiveravgift, feriepenger	2 998
Sum personalkostnader	220 075

2021 **2 020**

Gjennomsnittlig antall ansatte:

0,4 **0**

Selskapet har deltidsansatt vaktmester, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 : Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 12 300

Note 5: Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 19403 og er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 6: Vedlikehold

Vedlikehold tømning/rens grunnvannspumpe	12 458
Vedlikehold fasade	35 237
Vedlikehold rørlegger tømning heissjakt for vann	12 008
Vedlikehold leie bygge gjerde	6 285
Vedlikehold dører/låser	18 871
Vedlikehold rørlegger spylebil	3 508
Vedlikehold maling balkonger	6 397
Vedlikehold garasje	14 328
Vedlikehold utearealer asfaltering 7 250, skilt 6 779, bark/gressfrø kr. 3 330	17 359
Servicekontrakt/Alarm heis: Motum AS	12 538
Vedlikehold rep. heiser	12 428
Servicekontrakt ventilasjon: Caverion	20 551
Serviceavtale garasjeport: Hørmann	2 700
Vedlikehold vaskeri	10 237
Sum vedlikehold	184 905

**Note 7: Fremmede tjenester**

Juridisk honorar	64 213
Snøbrøyting, strøing	14 705
Husleieservice	13 605
Containertømming	6 883
Sum fremmede tjenester	99 406

Note 8: Andre driftskostnader**Driftsmateriell:**

Innkjøp gressklipper	11 928
Innkjøp div. utstyr dugnad inkl. smittevernsutstyr	6 486
Sum driftsmateriell	18 414
Kontorrekvisita	1 046
Utgifter møter	18 992
Porto	2 892
Kontingenter	2 050
Bankgebyrer	9 533
Kostnader dugnad, servering	812
Diverse utgifter	3 753
Sum andre driftskostnader	57 492

Note 9: Bankinnskudd

Nordea, driftskonto	261 866
OBOS, driftskonto	18 673
Nordea, konto vedlikeholdsfond	169 235
Nordea, skattetrekkkonto	0
Sum bankinnskudd	449 774

Note 10: Gjeldsbrevlån

Långiver	Nordea	Nordea	SUM 2021
Opprinnelig låne år	2018	2021	
Løpetid	8	6	
Innfrielses år	2026	2026	
Rente	4,45 %	4,30 %	
Opprinnelig lånebeløp	1 308 000	1 045 035	2 353 035
Nedbetalt tidligere	358 794	0	358 794
Nedbetalt i år - ordinære avdrag	130 656	33 372	164 028
Innfridd	818 550	0	818 550
Sum gjeldsbrevlån	0	1 011 663	1 011 663

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2021	2020
Gjeldsbrevlån		94 962

Note 11: Skyldig offentlige myndigheter

Skyldig forskuddstrekk	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 860
Avsatt arbeidsgiveravgift feriepenger	2 998
Sum skyldig offentlige myndigheter	6 858



13

2193 Sameiet Arendalsgata 22
Organisasjonsnummer 984 098 804
Årsrapport og årsregnskap for 2021

Note 12: Annen kortsiktig gjeld

Påløpte renter	1 708
Påløpte feriepenger	21 263
påløpe kostnader - strøm des.	21 379
Sum annen kortsiktig gjeld	44 350



Styrets årsberetning 2021, Arendalsgata 22

Fra 01.01.2021 – 08.10.2021

Avholdt årsmøte, gjennomført dugnad, godkjente avtale om rørfornyning, gjorde låneopptak i Nordea, fylt igjen hull i garasjen, reparasjon av murvegg på utsiden, div. dører og garasjeport. Gjennomførte ekstraordinært årsmøte.

Fra 08.10.2021 ->

Det ble brukt svært mye tid på å innhente tidligere avtaler, kontrakter, rapporter, nøkler, tilganger til bank, om det finnes HMS-rutiner, brannavtaler etc. Deretter var fokus å finne det som manglet, forbedre driften gjennom å (re)forhandle avtaler i tillegg til å få opp tilstandsrapport på bygget.

Tilstandsanalyse på brannsikkerhet

Norsk Brannvern utarbeidet brannteknisk tilstandsrapport (påbudt hvert 10. år). Rapporten påpekte svært mange mangler som må utbedres.

Forbedring av økonomi og driften

For å bedre økonomien har styret innhentet tilbud fra nye og eksisterende leverandører, gjennomført intervjuer / gjort befaringer, forhandlet på tilbud og inngått nye avtaler med:

1. forretningsfører (OBOS)
2. vaktmester/trappevask (Jørn Evensen)
3. banklån (OBOS)
4. sjekket at vi har en fornuftig strømvtale (Fjordkraft)
5. avsjekket kontrakt på heisservice (Motum)
6. skiftet forsikringsleverandør
7. avsjekket servicekontrakt på ventilasjon

Vedlikehold

1. rørfornyning av kloakkrør fra vaskerom til kommunal kum
2. reparasjon av tørketrommel
3. reparasjon/service av grunnvannspumpe og vann i heissjakt
4. fikset postkassene
5. vasket garasjen
6. inngått kontrakt på utskiftning av varmekabler på taket

Utbedringer

1. installert ladeinfrastruktur i garasjen
2. digitaliserte vaskeriet

Befaring og innhentet tilbud på

1. låssystemet/ringeklokker
2. vask og maling av garasjen
3. oppgradering av det elektriske anlegget
4. fibernett og nye TV/Internett-avtaler

Siden 8. oktober hadde sittende styre hatt 4 styremøter og behandlet 20+ saker. I 2022 vil vi fortsette å forhandle gjenstående avtaler, få fullstendig oversikt over tilstand på bygget, utarbeide forbedringsplan og gjennomføre nødvendige utbedringer.



2193 Sameiet Arendalsgata 22
Organisasjonsnummer 984 098 804
Årsrapport og årsregnskap for 2021

Styret

Du kan kontakte styret ved å sende en e-post til arendalsgata22@styrommet.no eller via meldingstjenesten på Vibbo.

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse [adresse] og er åpent hverdager mellom kl. [klokkeslett] og kl. [klokkeslett]. Vaktmester kan også kontaktes på telefon [nummer], e-post [e-post-adresse]. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Boligselskapet har garasjekjeller med totalt 28 plasser, infrastruktur fra Ladeklar. Garasjeplassene kan kun selges internt i sameiet.

Gjesteparkering

Vi har ingen gjesteparkering - da er det gateparkering som gjelder.

Nøkler

Alle nøkler til fellesdører bestilles ved å kontakte styret (2 systemnøkler). Styret fakturerer seksjonseier for kostnaden ved bestilling av ny nøkkel.

TV/Internett

Boligselskapet har avtale med Telia (tidligere GET). Alle seksjonseiere har fått brev med informasjon om dette.

Vaskeri

Boligselskapet har et fellesvaskeri med både vaskemaskin og tørketrommel. Det koster 10kr per gang per maskin som betales med **VIPPS til "Sameiet Arendalsgata 22" - #722167**. Styret minner om ordensreglene for vaskeriet og ber alle sette seg inn i reglementet. Spørsmål til fellesvaskeri sendes styret.

Forsikring

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret: arendalsgata22@styrommet.no

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten at leietaker har tilsvarende forsikring.

**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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



2193 Sameiet Arendalsgata 22

**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: ofef@obos.no

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



Installasjon av fibernett vil gi en verdøkning på leilighetene, billigere og mer stabilt internett og spare sameiet for 150 000 kr i året.

Dagens løsning:

- Vi har Telias kobbernett (COAX), som er mindre stabilt og har lavere hastigheter enn fiber.
- Gjennom avtalen vi har i dag betaler vi (fra siste prisstigning i juli) 380 kr per leilighet per måned, kun for TV. Dette er ca. 10% av felleskostnaden og koster sameiet rundt 150 000 kr i året.
- I dag betaler 80% av leilighetene selv 599 kr for å få internett (100/100 mbps). Det vil si at de fleste betaler 380 kr (dekkes av felleskostander) + 599 kr (dekkes personlig) = 979 kr i måneden for TV og internett.

Ny løsning:

- Det legges fibernett fra gata og helt inn til hver leilighet.
- Kostnad tas av tilbyder av fibernettet og er på ca. 300 000 kr som antas å gi en verdøkning på leilighetene med 300 000 kr / 34 leiligheter = ca. 9000 kr.
- Sameiet betaler 10 kr per leilighet per måned (totalt ca. 4000 kr i året mot 150 000 kr for Telia).
- Leilighetene bestemmer selv om de ønsker TV og/eller internett, og betaler selv:
 - Internett 100/100 mbps koster 299 kr / mnd
 - Riks TV koster 199 kr / mnd
- Hvis alle ønsker TV og internett vil nå kostnaden komme på 498 kr (halvparten av dagens 979 kr) der dette dekkes selv av leilighetene. Dette en billigere løsning, samt at det vil frigjøres 150 000 kr til sameiet.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 11.05.22

Selskapsnummer: 2193 **Selskapsnavn:** Sameiet Arendalsgata 22

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.