



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 421 994  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE II  
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 833 019	4 221 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 833 019</b>	<b>4 221 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		4 149 596	4 534 561
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 320 746</b>	<b>4 705 711</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>512 273</b>	<b>-484 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 549	349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 549</b>	<b>349</b>
Annen finanskostnad			749
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 549</b>	<b>-400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		513 822	-484 827
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		237 214	
Andre fordringer		406 714	293 062
Sum fordringer		643 928	293 062
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		372 720	512 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 720	512 058
Sum omløpsmidler		1 016 649	805 120
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 016 649</b>	<b>805 120</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		650 863	137 041
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>650 863</b>	<b>137 041</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>650 863</b>	<b>137 041</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		312 379	621 400
Annen kortsiktig gjeld		53 406	46 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 785</b>	<b>668 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>365 785</b>	<b>668 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 016 649</b>	<b>805 120</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357360

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 421 994  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE II  
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 990 421 994  
ÅRVOLLSSKOGEN BOLIGSAMEIE II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 833 019	4 221 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 833 019</b>	<b>4 221 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		4 149 596	4 534 561
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 320 746</b>	<b>4 705 711</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>512 273</b>	<b>-484 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 549	349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 549</b>	<b>349</b>
Annen finanskostnad			749
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 549</b>	<b>-400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		513 822	-484 827
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>



Organisasjonsnr: 990 421 994  
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		237 214	
Andre fordringer		406 714	293 062
Sum fordringer		643 928	293 062

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		372 720	512 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 720	512 058

Sum omløpsmidler		1 016 649	805 120
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 016 649	805 120
---------------	--	-----------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		650 863	137 041
Sum opptjent egenkapital		650 863	137 041



Sum egenkapital	650 863	137 041
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	312 379	621 400
Annen kortsiktig gjeld	53 406	46 678
Sum kortsiktig gjeld	365 785	668 078
Sum gjeld	365 785	668 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 016 649	805 120



Organisasjonsnr: 990 421 994  
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE II

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 2023

Årvollskogen Boligsameie II

22. mars 2023

Selskapsnummer: 5768





## Velkommen til årsmøte i Årvollskogen Boligsameie II

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 2023 kl. 18:00, Kulturloftet Årvoll Gård.

### 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
7. Plantekasser i bakgården
8. Montere glasstak på balkonger der det ikke er tak over
9. Installere varmtvannsmålere for hver enkelt enhet.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Årvollskogen Boligsameie II**



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

Sondre K. Steigen er foreslått.

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 protokollfører og valg av minst et 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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**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 166 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 166 000,-



Sak 7

## Plantekasser i bakgården

**Forslag fremmet av:**

Lars Kvakkestad

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi skal sette av et område på nordsiden av fontene bekken på ca. 100M2 der man kan om man vil sette opp noen pallekassevegger som man kan plante i. Vi kan få støtte av Oslo kommune til dette eller hver familie setter opp sin egen kasse. Jeg tenker at dette er hyggelig for barna med litt grønnsaksdyrking i bakgården. Stig borettslag har gjort dette og fått støtte av kommunen til drivhus og plante kasser. Vi kan jo kanskje starte i det små og se om dette er noe for oss. Dersom det ikke fungerer er det enkelt å fjerne igjen. Dersom dette er en suksess kan vi jo ta en ny avgjørelse på om vi skal ha litt drivhus også. Kanskje vi skal opprette en liten drivhusgruppe også?

Uansett, mitt forslag til styret er at den enkelte skal kunne sette opp noen plante kasser med pallekarmer i et avgrenset område der det er mest sol.

**Styrets innstilling**

Vi minner om at fellesområdene er eid i sameie med Sameie 1 og 3. Alle tre sameiene er i et sameielag om fellesarealene. Dvs. at styret kan ta opp saken i møte med sameielaget. Årsmøtet kan gi oss føring om styret skal stemme for eller mot dette. Styret i de respektive sameiene stemmer etter brøk.

**Forslag til vedtak**

Den enkelte skal kunne sette opp noen plante kasser med pallekarmer i et avgrenset område der det er mest sol.

Sak 8

## Montere glasstak på balkonger der det ikke er tak over

**Forslag fremmet av:**

Berit Bø

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Balkongdører på balkonger der det ikke er tak over (balkong i etasjen over) får skader pga. vann og snø. jeg foreslår at disse får montert glasstak tilsvarende det som er over balkongdørene i rekkehusene i sameie 3.

#### **Forslag til vedtak**

Montere glasstak over balkongdører der det ikke er tak over

Sak 9

### **Installere varmtvannsmålere for hver enkelt enhet.**

#### **Forslag fremmet av:**

Vibeke Kolderup

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Installere varmtvannsmålere for hver enkelt enhet. Alternativt lage en fordelingsbrøk som gjør at kostnadene til varmtvann fordeles mer rettferdig mellom enheter der det bor 1-2 og enheter der det bor 4-5 personer.

#### **Styrets innstilling**

Styret ønsker ikke å installere varmtvannsmålere for hver enkelt enhet. Dette har en stor kostnad for installering, årlig avregning og fakturering. Denne kostnaden hentes ikke inn selv med mindre vannforbruk, og vil medføre økte kostnader for den enkelte. Dessuten har vi felles strøm med de øvrige sameiene etter brøk, og styret er usikker på om dette lar seg gjøre med den løsningen vi har på strøm i dag, så hvis dette forslaget skal gå igjennom må vi først utrede muligheten for dette.

Når det gjelder å lage en egen fordelingsbrøk mellom enheter der det bor 1-2 og 4-5 personer er ikke dette mulig, og vil være lovstridig. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

#### **Forslag til vedtak**

Installere varmvannsmålere



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen for Årvollskogen Sameie 2, har følgende innstilling/forslag til kandidater som er på valg til styret 2023:

Styreleder: Eystein Sæther

Vara 1: Monica Bjørnerud Holmeide

Vara 2: Laila Borgen Skaiaa

Valgkomitee:

Rune Skaiaa og Monica Sveinsdtr Holmeide stiller ikke til gjenvalg.

Ny valgkomitee må velges.

Mvh

Valgkomiteen Årvollskogen Sameie 2

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eystein Sæther

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Laila Borgen Skaiaa
- Monica Holmeide Bjørnerud

**Valg av 2 valgkomitee** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eystein Sæther	Årvollveien 60 G
Styremedlem	Kåre Stabu	Årvollveien 60 D
Styremedlem	Jan Erik Stedje	Årvollveien 60 E
Varamedlem	Anders Hefre	Årvollveien 60 H

### Valgkomiteen

Monica K Holmeide Bjørnerud	Årvollveien 60 D
Rune Skaiaa	Årvollveien 60 J

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Årvollskogen Boligsameie II

Sameiet består av 105 seksjoner.

Årvollskogen Boligsameie II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990421994, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

86 997

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

Årvollskogen Boligsameie II har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 4 formelle styremøter i perioden.

Vi bruker fortsatt WhatsApp der vi kommuniserer raskt om små eller større ting som vi trenger raske svar og beslutninger på.

Styret har jobbet bra synes vi selv.

Ny person inn i styret er Jan-Erik Stedje. Han sjekker alle faktura som han videresender til styreleder. Jan-Erik hjelper til når det er behov som dugnad, juletefest osv.

Anders som gikk over til å være vara har passet på Vibbo, FB og info til våre sameiere så alle er oppdatert.

Kåre har mye kunnskap om bygget og er en god rådgiver. Hvis styret ser det lønnsomt, så brukes Kåre sitt firma til å sjekke vifter på tak eller andre ting som må ordnes. Dette ser vi på som er stor fordel og store besparelser. Kåre har også hjulpet med å innhente div tilbud på Heisalarmer og ringeklokker samt vedlikehold. Ved å bytte heisfirma til neste år så sparer vi ca 40000,- i året.

Styreleder Eystein følger opp alle mail og har hentet inn tilbud på alt vi trenger. Jeg forsøker å passe på småting som blir spurt om her og der så alle har det bra.

Når det gjelder vedlikehold så har vi:

- Kåre har skiftet til Led lys i alle heiser. Besparelse på ca 55000,-
- Det er montert nytt låse system fra Salto.
- Det er montert nye alarmer i heisene pga fast telefon linje som er borte.
- Det er montert nytt ringeklokke system også pga fastlinje som er borte.
- Det har blitt reparert skader på tak. Dette gjennomgås fortløpende.
- Reparasjon av takvifter.
- Vi har skiftet varmtvannsberedere til nye energibesparende beredere.
- Nødvendig vedlikehold av heis. Stoppmotor.
- Fortsatt reparasjon av balkongdører som har hatt ødelagte låsekasser.
- Reparasjon av vinduer med lekkasje.
- Flere vinduer har blitt fuget etter vannlekkasje ved sterk vind og mye regn.

Økonomien til sameiet er forholdsvis god med ca 1 mill,- i pluss, men dette vil bli brukt opp når det kommer rens av vifter i April, samt spyling av fasade mot parken og rustbekjempelse av balkonger og stål bjelker til sommeren.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 650 863,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Årvollskogen Boligsameie II.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Årvollskogen Boligsameie li

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Årvollskogen Boligsameie li.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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.

#### 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>

Penneo Dokumentnr: 3L VYO-BNELE-SPCNY-02EDF-U00AM-S34WS



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3LXY0-BNELE-SPCNY-02EDF-LU00AM-S34WS



# 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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-14 11:49:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3LVX0-BNELE-SPCNY-02EDJ-U00AM-S34WS

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/validator>

14 av 27

Årsrapport.pdf



## ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE II ORG.NR. 990 421 994, KUNDENR. 5768

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 644 872	4 221 284	4 747 000	4 449 000
Andre inntekter	3	188 147	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 833 019</b>	<b>4 221 284</b>	<b>4 747 000</b>	<b>4 449 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-22 000	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 780	-12 293	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-164 455	-159 818	-165 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-52 052	-16 781	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-890 971	-1 304 625	-1 522 000	-820 000
Forsikringer		-182 031	-165 995	-172 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-830 620	-795 958	-820 000	-955 000
Kostnader sameie		-648	-648	-1 000	0
Energi/fyring		-1 057 381	-1 079 997	-850 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-554 539	-507 294	-560 000	-560 000
Andre driftskostnader	10	-405 120	-491 152	-510 500	-430 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 320 746</b>	<b>-4 705 711</b>	<b>-4 804 500</b>	<b>-4 333 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>512 273</b>	<b>-484 427</b>	<b>-57 500</b>	<b>115 850</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 549	349	0	0
Finanskostnader		0	-749	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 549</b>	<b>-400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>513 822</b>	<b>-484 827</b>	<b>-57 500</b>	<b>115 850</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-484 827		
Til opptjent egenkapital		513 822	0		



**ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE II**  
**ORG.NR. 990 421 994, KUNDENR. 5768**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 571	5 014
Kundefordringer		237 214	0
Forskuddsbetalte kostnader		155 818	132 335
Andre kortsiktige fordringer	12	242 326	155 713
Driftskonto OBOS-banken		372 613	462 836
Sparekonto OBOS-banken		107	49 221
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 016 649</b>	<b>805 120</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 016 649</b>	<b>805 120</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		650 863	137 041
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>650 863</b>	<b>137 041</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 407	46 678
Leverandørgjeld		312 379	621 400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>365 785</b>	<b>668 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 016 649</b>	<b>805 120</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_\_\_\_.2023  
Styret i Årvollskogen Boligsameie II

Eystein Sæther/s/

Kåre Stabu/s/

Jan Erik Stedje/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 119 452
Kabel-TV	525 420
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 644 872</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	140
1/2 måned felleskostnader i kapitalinnkalling til nye varmtvannsberedere	188 007
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>188 147</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 780.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-31 899
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 153
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 052</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Stabu Vedlikehold & Service, innkjøp av nye varmtvannsbereidere	-149 628
Rørleggermester Torstein Solli AS, installasjon av nytt OSO bereder system	-152 637
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-302 265</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-142 884
Drift/vedlikehold VVS	-29 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 789
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 343
Drift/vedlikehold brannsikring	-180 461
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 175
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 050
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 736
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-890 971</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-519 175
Renovasjonsavgift	-311 446
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-830 620</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 150
Container	-1 575
Verktøy og redskaper	-20 321
Lyspærer og sikringer	-2 088
Vaktmestertjenester	-243 216
Renhold ved firmaer	-100 274
Andre fremmede tjenester	-22 635
Andre kontorkostnader	-210
Bank- og kortgebyr	-4 474
Velferdskostnader	-6 177
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-405 120</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	757
-------------------------------------	-----



10

Årvollskogen Boligsameie II

Renter av sparekonto i OBOS-banken	107
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	685
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 549</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt andel strøm 2022 utfakturert 2023 til s 5842 Årvollskogen Boligsameie III	222 826
Feilaktig fakturering fra s 5852 Årvollskogen SE Garasjeanlegg	6 398
Viderefakturerte kostnader til juridisk bistand (fakturert s5842+s5653 i 2023)	13 102
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>242 326</b>



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

**Selskapsnummer:** 5768 **Selskapsnavn:** Årvollskogen Boligsameie II

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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