



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 360 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNA URBAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 296 382	9 955 650
Sum inntekter		11 296 382	9 955 650
Kostnader			
Lønnskostnad		215 136	205 380
Annen driftskostnad		3 149 239	2 832 787
Sum kostnader		3 364 375	3 038 167
Driftsresultat		7 932 007	6 917 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		888	2 326
Sum finansinntekter		888	2 326
Annen finanskostnad		967 672	1 280 658
Sum finanskostnader		967 672	1 280 658
Netto finans		-966 784	-1 278 332
Ordinært resultat før skattekostnad		6 965 223	5 639 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 965 223	5 639 151
Årsresultat		6 965 223	5 639 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 965 224	5 639 151
Sum overføringer og disponeringer		6 965 224	5 639 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 090 000	306 090 000
Sum varige driftsmidler		306 090 000	306 090 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		306 090 000	306 090 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		127 674	127 661
Sum fordringer		127 674	127 661
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 324 909	1 232 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 324 909	1 232 625
Sum omløpsmidler		1 452 583	1 360 286
SUM EIENDELER		307 542 583	307 450 286

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		425 000	425 000
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		126 745 471	119 780 247
Sum opptjent egenkapital		126 745 471	119 780 247
Sum egenkapital		127 170 471	120 205 247
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 844 000	64 764 000
Øvrig langsiktig gjeld		122 436 000	122 436 000
Sum annen langsiktig gjeld		180 280 000	187 200 000
Sum langsiktig gjeld		180 280 000	187 200 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 483	5 592
Leverandørgjeld		60 875	27 414
Skyldige offentlige avgifter		2 256	
Annen kortsiktig gjeld		23 499	12 033
Sum kortsiktig gjeld		92 113	45 039
Sum gjeld		180 372 113	187 245 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 542 584	307 450 286



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 463763

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 360 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNA URBAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 918 360 557
ARNA URBAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 296 382	9 955 650
Sum inntekter		11 296 382	9 955 650
Kostnader			
Lønnskostnad		215 136	205 380
Annen driftskostnad		3 149 239	2 832 787
Sum kostnader		3 364 375	3 038 167
Driftsresultat		7 932 007	6 917 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		888	2 326
Sum finansinntekter		888	2 326
Annen finanskostnad		967 672	1 280 658
Sum finanskostnader		967 672	1 280 658
Netto finans		-966 784	-1 278 332
Ordinært resultat før skattekostnad		6 965 223	5 639 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 965 223	5 639 151
Årsresultat		6 965 223	5 639 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 965 224	5 639 151
Sum overføringer og disponeringer		6 965 224	5 639 151



Organisasjonsnr: 918 360 557
ARNA URBAN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		306 090 000	306 090 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		306 090 000	306 090 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		127 674	127 661
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 324 909	1 232 625
Sum omløpsmidler		1 452 583	1 360 286
SUM EIENDELER		307 542 583	307 450 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		126 745 471	119 780 247



Sum opptjent egenkapital	126 745 471	119 780 247
Sum egenkapital	127 170 471	120 205 247
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	57 844 000	64 764 000
Øvrig langsiktig gjeld	122 436 000	122 436 000
Sum annen langsiktig gjeld	180 280 000	187 200 000
Sum langsiktig gjeld	180 280 000	187 200 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 483	5 592
Leverandørgjeld	60 875	27 414
Skyldige offentlige avgifter	2 256	
Annen kortsiktig gjeld	23 499	12 033
Sum kortsiktig gjeld	92 113	45 039
Sum gjeld	180 372 113	187 245 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	307 542 584	307 450 286



Organisasjonsnr: 918 360 557
ARNA URBAN BORETTSLAG

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

6353 Arna Urban Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Arna Urban Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 31.05.22 kl.19:00 i Arna Kyrkjelydshus, Lakslia 21

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Arna Urban Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Arna Urban Borettslag
avholdes 31.05.22 kl.19:00 i Arna Kyrkjelydshus, Lakslia 21**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Bergen, 06.05.2022
Styret i Arna Urban Borettslag

Bjørg Hellesøy Torstein Boge Gunvor Djonne Hjørdis Haarstad Åshild Rimstad
Kvalheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørg Hellesøy	Ådnavegen 54
Styremedlem	Torstein Boge	Ådnavegen 54
Styremedlem	Gunvor Djønne	Ådnavegen 54
Styremedlem	Hjørdis Haarstad	Ådnavegen 54
Styremedlem	Åshild Rimstad Kvalheim	Ådnavegen 54
Varamedlem	Bjørn Småland	Ådnavegen 52
Varamedlem	Kjell Torgersen	Ådnavegen 52

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørg Hellesøy Ådnavegen 54

Varadelegert

Hjørdis Haarstad Ådnavegen 54

Valgkomiteen

Jon Gravidal

Ådnavegen 52

Ann Wigdis Wilhelmsen

Ådnavegen 52

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Arna Urban Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Arna Urban Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918360557, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Ådnavegen 50

Ådnavegen 52

Ådnavegen 54

Gårds- og bruksnummer:

287 20

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Arna Urban Borettslag 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.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

BESKYTTET

STYRETS ARBEID – ÅRSBERETNING 2021

Styret i Arna Urban gjennomførte i 2021 10 styremøter. Styremøtet i desember ble avlyst som følge av pandemirestriksjoner. På disse styremøtene behandlet vi til sammen 98 saker. Deler av styret gjennomførte i tillegg gjennom året flere gruppe- og teammøter med OBOS og Skanska, med sikte på ferdigstilling og avklaringer i forhold til skader, pågående utbedringer og klagesaker.

Generalforsamlingen ble gjennomført 26.mai 2021, med 42 stemmeberettigede til stede. Det var ingen innmeldte saker til behandling på Generalforsamlingen. Når det gjaldt valg, takket Ann Wigdis Wilhelmsen nei til gjenvalg. Som nytt styremedlem ble Gunvor Djønne valgt. Bjørg Hellesøy ble gjenvalgt som styreleder for 2 år, og styremedlem Hjørdis Haarstad ble også gjenvalgt for 2 nye år. I tillegg ble varamedlemmene Kjell Torgersen og Bjørn Småland gjenvalgt for ett år. Ann Wigdis Wilhelmsen og Jon Gravdal ble ny valgkomite.

I etterkant av Generalforsamlingen ble det gjennomført Allmannamøte, med de samme til stede. Her ble det en del diskusjon om pågående saker i borettslaget, og vask av vinduer utvendig.

Når det gjelder fellesarrangementer for beboerne, fikk vi gjennomført en sommersamling i midten av juni. På grunn av dårlig vær ble arrangementet gjennomført i et pyntet garasjeanlegg med stoler og bord satt ut, og servering av pølser m brød. Og kaffe og kaker. Ca 30 beboere nyttet anledningen til å være med.

Søndag 28.november ble julegranene ved inngangen mellom blokkene tent. Det ble sunget, og servert gløgg og pepperkaker. Ca 15 beboere deltok. Ellers ble borettslagets felles utearealer en del nyttet til hyggelig, uformell prat og en kaffekopp, når været tillot det.

Året 2021 ble likevel en del preget av pandemien. Gjennomføringen av styremøter ble 1. halvår flyttet til Kyrkjelydshuset på grunn av korona epidemien. Vi er svært takknemlige for at vi hadde denne muligheten til å få gjennomført planlagte møter regelmessig.

Ellers ble det også i 2021 gjennomført en god dugnadsinnsats i anlegget. Det ble plantet, rakt og klippet, samt spylt. Styret er svært takknemlig for innsatsen og interessen.

Utfordringer i Borettslaget.

- Fremdeles mye møtevirksomhet for å få rettet opp feil og mangler
- Fortsatt lekkasjer i anlegget
- Fortsatt behov for egen takstmann og advokat for faglig bistand til klagesakene.
- Takterrassen er fortsatt ikke istandsatt

Andre saker som er gjennomført/Styrebehandlet

- HMS- runder gjennomføres jevnlig på hele anlegget
- Brannvarslingssystemet kontrollert i leilighetene
- Rehabilitering av vannskadede leiligheter skal nå stort sett være gjennomført
- Vedlikehold og oppfølging av eksisterende driftsavtaler
- Ny avtale med el-leverandør i fellesanleggene for strøm inngått.

BESKYTTET



Vaktmestertjenester og andre Driftsavtaler

- Vaktmestertjenester kjøpes av NEWSEC, med 6 timer fordelt på 2 dager i uka. Vaktmester rydder og spylar gårdsplass, og utfører tilsyn og kontrolloppgaver i fellesanlegg i tekniske rom. I tillegg skifter han lys og lysrør ved behov.
- Styret har gjort avtale med Bergen Tilkomst Teknikk for snømåking og saltstrøing ved behov.
- NEWSEC tar seg av plenklipping.
- Alver Byggrenhold har ansvar for vasking i heis, heisrom, trappeganger og svalganger. Alt etter fastsatte intervaller.
- Elite Vindusvak tok seg av renhold av ytre glassvegger / innglassede verandaer i 2021. Vi innhenter nå tilbud fra et annet firma for å gjennomføre vask i 2022.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 4 376 382.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at der er tatt inn mindre enn budsjettet for på kapitalkostnader. Dette skyldes at kapitalkostnaden skal tilpasses utviklingen i rentenivået gjennom året.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -3 364 374.

Dette er ihht budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 6 965 244 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 6 920 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 45 224.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 360 471 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 367 000 til diverse drift og vedlikehold. I tillegg kommer posten Andre Driftskostnader på kr 575 715.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 1 080 500 for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 200 000 for 2022- I og med den utviklingen som har vært i strømkostnaden etter at budsjettet ble laget, samt at fjorårets regnskap viser kostnad på kr 213 293, så er det mulig dette er noe for lavt. Men styret har endret strømleverandør fra Fjordkraft til Volte, som har noe lavere priser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet til kr 175 900 for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arna Urban Borettslag.

Lån

Arna Urban Borettslag har lån i OBOS Banken. Fra 30.06.2022 vil der påløpe avdrag på lånet. Lånet er estimert nedbetalt i 2055. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 146 800 for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Arna Urban Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Arna Urban Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Arna Urban Borettslag

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 for årsregnskapet 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 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, 10. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ARNA URBAN BORETTSLAG ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 315 247	1 376 096	1 315 247	1 360 471
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 965 224	5 639 151	81 440	788 917
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	0	0	0	-705 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-6 920 000	-5 700 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		45 224	-60 849	81 440	83 917
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 360 471	1 315 247	1 396 687	1 444 388
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 452 583	1 360 286		
Kortsiktig gjeld		-92 112	-45 039		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 360 471	1 315 247		

BESKYTTET



ARNA URBAN BORETTSLAG ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		967 672	1 280 658	1 023 204	1 706 292
Innkrevde felleskostnader	2	3 408 710	2 970 327	3 412 796	3 447 708
Andre inntekter		0	4 665	5 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 376 382	4 255 650	4 441 000	5 154 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 136	-25 380	-48 000	-37 500
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-6 920	-5 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-141 835	-138 375	-141 900	-146 800
Konsulenthonorar	6	-70 813	-188 995	-175 000	-150 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-399 018	-351 448	-347 000	-367 000
Forsikringer		-164 374	-153 901	-165 000	-175 900
Kommunale avgifter	8	-1 046 079	-1 038 764	-1 073 500	-1 080 500
Energi/fyring		-213 293	-93 574	-105 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-426 968	-370 866	-410 000	-432 068
Andre driftskostnader	9	-662 939	-474 364	-666 160	-575 715
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 364 374	-3 038 167	-3 335 560	-3 369 483
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		6 920 000	5 700 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 932 008	6 917 483	1 105 440	1 784 517
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	888	2 326	0	2 400
Finanskostnader	11	-967 672	-1 280 658	-1 024 000	-998 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-966 784	-1 278 332	-1 024 000	-995 600
ÅRSRESULTAT		6 965 224	5 639 151	81 440	788 917
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 965 224	5 639 151		

BESKYTTET



ARNA URBAN BORETTSLAG
ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	292 714 916	292 714 916
Tomt		13 375 084	13 375 084
SUM ANLEGGSMIDLER		306 090 000	306 090 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		123 272	122 785
Andre kortsiktige fordringer	13	4 402	4 877
Driftskonto OBOS-banken		907 068	815 088
Driftskonto OBOS-banken II		6 528	8 163
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 050	0
Sparekonto OBOS-banken		410 263	409 375
SUM OMLØPSMIDLER		1 452 583	1 360 286
SUM EIENDELER		307 542 583	307 450 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 5000		425 000	425 000
Annen egenkapital	14	126 745 471	119 780 247
SUM EGENKAPITAL		127 170 471	120 205 247
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	57 844 000	64 764 000
Borettsinnskudd	16	122 436 000	122 436 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		180 280 000	187 200 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 875	27 414
Skyldige offentlige avgifter	17	2 256	0
Påløpte renter		5 483	5 592
Annen kortsiktig gjeld	18	23 499	12 033
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 112	45 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 542 583	307 450 286

BESKYTTET



14

Arna Urban Borettslag

Pantstillelse	19	306 090 000	306 090 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.05.2022
Styret i Arna Urban Borettslag

Bjørge Hellesøy/s/

Torstein Boge/s/

Gunvor Djønnø/s/

Hjørdis Haarstad/s/

Åshild Rimstad Kvalheim/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

BESKYTTET



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 923 035
TV/bredbånd	395 675
Garasje	90 000
Kapitalkostnader på IN-lån	970 874
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 202
Overført til kapitalkostnader	-967 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 408 710

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-8 550
Arbeidsgiveravgift	-26 586
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 136

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 180 000.

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 920.

BESKYTTET

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Rune Hestnes Taksering AS – rapporter for reklamasjoner	-70 813
SUM KONSULENTHONORAR	-70 813

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 098
Drift/vedlikehold VVS	-47 465
Drift/vedlikehold elektro	-28 298
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 025
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 101
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 215
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 195
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 706
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-916
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-399 018

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-257 027
Vann- og avløpsavgift	-540 425
Feieavgift	-1 188
Renovasjonsavgift	-247 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 046 079

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

BIR service boss-containerere	-22 695
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 498
Verktøy og redskaper	-27 379
Driftsmateriell	-6 729
Lyspærer og sikringer	-6 002
Vaktmestertjenester	-218 401
Vakthold	-6 840
Renhold ved firmaer	-148 457
Snørydding	-159 250
Gressklipping	-18 900
Andre fremmede tjenester	-15 896
Kontor- og datarekvisita	-4 212
Trykksaker	-1 685
Andre kontorkostnader	-621

BESKYTTET



Porto	-1 151
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-3 780
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-662 939

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	888
SUM FINANSINNTEKTER	888

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-967 672
SUM FINANSKOSTNADER	-967 672

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	292 714 916
SUM BYGNINGER	292 714 916

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.287/bnr.20

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 442
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-40
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 402

BESKYTTET

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	935 471
Egenkapital fra IN tidligere	118 890 000
Egenkapital fra IN 2021	6 920 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	126 745 471

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Renter 31.12.20: 1,58 %, løpetid 27 år og 6 måneder

	-183 654
Opprinnelig, 2016	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
	118 890
Nedbetalt tidligere, IN	000
Nedbetalt i år, IN	6 920 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-57 844 000

Lånet er et serielån/annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

BESKYTTET



Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2022	Første avdrag er 30/06-2022
1013		700
2012		900
6002		1 000
2015		1 200
3006		1 400
2004		1 450
5011		1 500
2005		2 000
4004		2 250
1011, 1012		2 350
1010, 1017		2 500
1004, 1005		2 550
1003, 1016		2 600
5005		2 650
3007		2 950
5010		3 000
5009		3 150
2013		3 600
2001, 2003, 3014		3 850
3005		3 900
4012		3 950
4002, 4005		4 000
5004		4 100
6006		4 200
1007		4 250
5006, 7001		4 600
4007		4 750
2006		4 800
5001		5 100
5008		5 150

BESKYTTET

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-122 436 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-122 436 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 206
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 256

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-23 499
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 499

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 436 000
Pantelån	57 844 000
Beregnete IN-forpliktelser	125 810 000
TOTALT	306 090 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	292 714 916
Tomt	13 375 084
TOTALT	306 090 000



INNKOMNE FORSLAG:

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder – ikke på valg:

Bjørg Margot Hellesøy Ådnavegen 54

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torstein Boge Ådnavegen 54 - gjenvalg

Jon Gravdal Ådnavegen 52 - ny

Styremedlemmer – ikke på valg:

Hjørdis Haarstad Ådnavegen 54

Gunvor Djønne Ådnavegen 54

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kjell Torgersen Ådnavegen 52 - gjenvalg

Bjørn Småland Ådnavegen 52 - gjenvalg

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørg Margot Hellesøy Ådnavegen 54

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hjørdis Haarstad Ådnavegen 54

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ann Wigdis Wilhelmsen Ådnavegen 52 - gjenvalg

Åshild Rimstad Kvalheim Ådnavegen 54 - ny

I valgkomiteen for Arna Urban Borettslag

Jon Gravdal
Ann Wigdis Wilhelmsen

BESKYTTET



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kan nås på mailadresse: bmhelle@online.no

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

Arna Urban Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Newsec.

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Alver Byggrensjøring AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648405. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET



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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets 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.

Styret besluttet på styremøte i februar å bytte leverandør til Bergen Fiber / Altibox fra 1.juli 2022.

BESKYTTET



6353 Arna Urban Borettslag

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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET