



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 591 848	1 508 521
Sum inntekter		1 591 848	1 508 521
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	232 375
Annen driftskostnad		1 881 320	1 123 062
Sum kostnader		1 899 576	1 355 437
Driftsresultat		-307 728	153 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 191	65
Sum finansinntekter		2 191	65
Annen finanskostnad		50 783	43 944
Sum finanskostnader		50 783	43 944
Netto finans		-48 592	-43 879
Ordinært resultat før skattekostnad		-356 320	109 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		-356 320	109 205
Årsresultat		-356 320	109 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-356 320	109 205
Sum overføringer og disponeringer		-356 320	109 205



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		35	
Andre fordringer		103 554	306
Sum fordringer		103 589	306
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		204 869	449 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		204 869	449 774
Sum omløpsmidler		308 458	450 080
SUM EIENDELER		308 458	450 080

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		981 696	625 376
Sum opptjent egenkapital		-981 696	-625 376
Sum egenkapital		-981 696	-625 376
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		908 694	1 011 663
Sum annen langsiktig gjeld		908 694	1 011 663
Sum langsiktig gjeld		908 694	1 011 663
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		311	1 707
Leverandørgjeld		338 671	12 586
Skyldige offentlige avgifter		2 256	6 858
Annen kortsiktig gjeld		40 223	42 642
Sum kortsiktig gjeld		381 461	63 793
Sum gjeld		1 290 155	1 075 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 459	450 080



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 507648

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: 01.01.2022 - 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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 984 098 804
SAMEIET ARENDALSGATA 22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 591 848	1 508 521
Sum inntekter		1 591 848	1 508 521
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	232 375
Annen driftskostnad		1 881 320	1 123 062
Sum kostnader		1 899 576	1 355 437
Driftsresultat		-307 728	153 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 191	65
Sum finansinntekter		2 191	65
Annen finanskostnad		50 783	43 944
Sum finanskostnader		50 783	43 944
Netto finans		-48 592	-43 879
Ordinært resultat før skattekostnad		-356 320	109 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		-356 320	109 205
Årsresultat		-356 320	109 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-356 320	109 205
Sum overføringer og disponeringer		-356 320	109 205



Organisasjonsnr: 984 098 804
SAMEIET ARENDALSGATA 22

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		35	
Andre fordringer		103 554	306
Sum fordringer		103 589	306
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		204 869	449 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		204 869	449 774
Sum omløpsmidler		308 458	450 080
SUM EIENDELER		308 458	450 080
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		981 696	625 376
Sum opptjent egenkapital		-981 696	-625 376



Sum egenkapital	-981 696	-625 376
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	908 694	1 011 663
Sum annen langsiktig gjeld	908 694	1 011 663
Sum langsiktig gjeld	908 694	1 011 663
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	311	1 707
Leverandørgjeld	338 671	12 586
Skyldige offentlige avgifter	2 256	6 858
Annen kortsiktig gjeld	40 223	42 642
Sum kortsiktig gjeld	381 461	63 793
Sum gjeld	1 290 155	1 075 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	308 459	450 080



Organisasjonsnr: 984 098 804
SAMEIET ARENDALSGATA 22

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

2193 Sameiet Arendalsgata 22





Til seksjonseierne i Sameiet Arendalsgata 22

Velkommen til årsmøte, torsdag 4.mai 2023 kl. 19:00 på Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Arendalsgata 22
avholdes torsdag 4 mai 2023 kl. 19:00 på Sagene Samfunnshus.**

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 24.04.2023
Styret i Sameiet Arendalsgata 22

Nicolay Line Holm Astrid Haugen Fiskvik Ådne Tremyr Knut Gunvald Trondsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicolay Line Holm	Arendalsgata 22
Styremedlem	Astrid Haugen Fiskvik	Arendalsgata 22
Styremedlem	Ådne Tremyr	Flåbygdsvegen 8
Styremedlem	Knut Gunvald Trondsen	Arendalsgata 22

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post arendalsgata22@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

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

Gårds- og bruksnummer:

221 19

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd 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 OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



Styrets arbeid

Styrets årsberetning 2022, Arendalsgata 22

Året 2022 begynte med OBOS som ny forretningsfører. Vibbo er blitt introdusert som plattform både for styrearbeid og kommunikasjon til sameiere.

Oppgraderinger

Det er blitt gjennomført 3 store oppgraderinger i 2022:

- nytt callinganlegg (120 000 kr)
- installasjon av fiber (installasjon dekkes av leverandør)
- nytt brannalarm- og nødlyssystem (ca. 300 000 kr)

Pålegg fra kommunen

Året 2022 har vært preget av *mye* dialog med kommunen:

1. Kommunen gjorde funn av E.coli bakterier i grunnvannskummen i vaskekjelleren og krevde at vi fant årsaken og utbedret feilen. Etter diverse lekkasjeundersøkelser (fargestoff i toaletter, kamerakjøring og bruk av gass) mener styret at feilen ikke ligger hos oss, men at bakteriene kommer utenifra. I forbindelse med lekkasjen i Bentsegata (se punkt 2) fikk vi kommunen til kamerakjøre sin egen kloakkledning bak huset vårt, og har fått tilbakemeldinger på at denne burde utbedres. Denne saker er ikke avsluttet og fortsetter inn i 2023.
2. Rundt juletider fosset det vann inn i grunnvannskummen. Det ble påvist en sprekk på kommunens hovedledning i Bentsegata som de utbedret. Etter dette kommer det mye mindre vann i vår grunnvannskum og vi håper dette påvirker E.coli-funnet (se punkt 1). Vi har bedt om refusjon fra kommunen til utgifter ifbm lekkasjen (ca. 35 000 kr).
3. Det det også funnet en liten vannlekkasje i utvendig stoppekran som vi også fikk pålegg om å utbedre, og utbedret.

Vedlikehold

Det har blitt en mer del vedlikehold en hva som lå i budsjettet :

- Utskiftning av utvendig stoppekran
- Utskiftning av innvendig stoppekran
- Utførte rørfornyng av overvannsrør fra vaskerom til kommunal kum
- Nye varmekabler på taket
- Heisen sto et par ganger ila sommeren pga varme
- Mugg i sykkelboden ble fjernet og vasket bort
- Fjernet det ene døde treet på nordøstsiden av bygget
- Det ble ryddet svært godt i kjelleren under dugnaden

Brannsikkerhet

Vi har gjort de første tiltakene iht brannrapporten; brannalarm og nødlys, samt avtale om sjekk av brannutstyr. Utskiftning av alle dører må gjøres ila 2024.



Forbedring av økonomi og driften

De fleste kontrakter ble forhandlet på høsten 2021, men ny serviceavtale med Caverion på ventilasjonsanlegget ble forhandlet fra 21 000 kr til 7 000 kr.

I 2022 hadde sittende styre hatt 5 styremøter og behandlet 30+ saker. I 2023 vil vi utføre en tilstandsanalyse på hele bygget, innhente tilbud på utskiftning av alle dører, samt planlegge for de større investeringskostandene som vil komme.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeid med VVS.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr -73 002.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -73 002.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer blant annet



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 420 000 til drift og vedlikehold.

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 Sameiet Arendalsgata 22.

Lån

Sameiet Arendalsgata 22 har lån i OBOS-banken og Nordea. 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Arendalsgata 22

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Arendalsgata 22s årsregnskap som viser et underskudd på kr 356 320. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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 selskapets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 03.05.2023

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



SAMEIET ARENDALSGATA 22
ORG.NR. 984 098 804, KUNDENR. 2193

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 550 652	1 495 157	1 551 000	1 551 000
Andre inntekter	3	41 196	13 364	0	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 591 848	1 508 521	1 551 000	1 559 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 256	-220 075	-2 500	-2 256
Styrehonorar	5	-16 000	-12 300	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-31 603	-19 403	-19 000	-6 600
Forretningsførerhonorar		-69 875	-45 005	-68 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-37 440	-64 213	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-835 429	-185 717	-320 000	-420 000
Forsikringer		-129 857	-155 282	-125 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-246 270	-237 815	-240 000	-281 100
Energi/fyring		-216 637	-203 034	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 227	-134 325	-134 400	-5 000
Andre driftskostnader	10	-166 984	-78 269	-141 000	-160 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 899 576	-1 355 437	-1 255 900	-1 290 956
DRIFTSRESULTAT		-307 728	153 084	295 100	268 044
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 191	65	0	0
Finanskostnader	12	-50 783	-43 944	-34 000	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-48 592	-43 879	-34 000	-52 000
ÅRSRESULTAT		-356 320	109 205	261 100	216 044
Overføringer:					
Udekket tap		-356 320			



SAMEIET ARENDALSGATA 22
ORG.NR. 984 098 804, KUNDENR. 2193

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		60 758	47 011
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 796	11 589
Driftskonto OBOS-banken		189 818	18 673
Sparekonto OBOS-banken		15 051	0
Innestående i andre banker		0	431 101
SUM OMLØPSMIDLER		308 458	508 374
SUM EIENDELER		308 458	508 374
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-981 696	-625 378
SUM EGENKAPITAL		-981 696	-625 378



14

Sameiet Arendalsgata 22

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	908 694	1 011 663
SUM LANGSIKTIG GJELD		908 694	1 011 663

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		13 644	58 294
Leverandørgjeld		338 671	12 586
Skyldige offentlige avgifter	15	2 256	6 858
Påløpte renter		311	1 707
Annen kortsiktig gjeld	16	26 579	42 642
SUM KORTSIKTIG GJELD		381 460	122 088

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 458	508 374
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023

Styret i Sameiet Arendalsgata 22

Nicolay Line Holm /s/

Astrid Haugen Fiskvik /s/

Ådne Tremyr /s/

Knut Gunvald Trondsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 439 964
Garasje	50 064
Vedlikeholdsfond	40 800
Leie ladeinfrastruktur	19 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 550 652

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	8 064
Egenbetaling callinganlegg	25 200
Nøkler	7 932
SUM ANDRE INNETEKTER	41 196

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

Arbeidsgiveravgift	-2 256
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 256

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 16 000.

Honoraret er avsatt, utbetaling skjer i 2023.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 603.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 173
Norsk Brannvern AS	-33 805
Husleieservice AS	-2 463
SUM KONSULENTHONORAR	-37 440

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 104
Drift/vedlikehold VVS	-422 906
Drift/vedlikehold elektro	-24 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 557
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 258
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 442
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 707
Kostnader dugnader	-454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-835 429

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-118 145
Renovasjonsavgift	-128 124
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-246 270

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

Container	-11 465
Vaktmestertjenester	-131 019
Snørydding	-8 875
Andre fremmede tjenester	-3 475
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 704
Andre kontorkostnader	-896
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 901
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-166 984

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	816
Renter av innskudd i andre banker	70
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 035
SUM FINANSINNTEKTER	2 191

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-6 797
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 765
Renter på leverandørgjeld	-220
SUM FINANSKOSTNADER	-50 783

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL) - NEGATIV ARBEIDSKAPITAL**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

Sameiets arbeidskapital er også negativ. Styret følger situasjonen og vil kreve inn ytterligere kapital ved behov. Planlagt vedlikehold i 2023 er betydelig mindre enn vedlikeholdet i 2022.



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021 -1 045 035

Nedbetalt tidligere 33 372

Nedbetalt i år 1 011 663

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022 -1 011 663

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 102 969

-908 694

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -908 694

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 256

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 256

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar -16 000

Øvrig kortsiktig gjeld -10 579

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -26 579



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 26099259. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



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: [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.