



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 427 172
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅRNESKVARTALET SAMEIE
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 958 164	2 313 192
Sum inntekter		2 958 164	2 313 192
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 500	3 750
Annen driftskostnad		3 542 414	1 896 829
Sum kostnader		3 641 194	1 900 579
Driftsresultat		-683 030	412 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		694	543
Sum finansinntekter		694	543
Annen finanskostnad		3 606	442
Sum finanskostnader		3 606	442
Netto finans		-2 912	101
Ordinært resultat før skattekostnad		-685 942	412 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		-685 942	412 714
Årsresultat		-685 942	412 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-685 942	412 714
Sum overføringer og disponeringer		-685 942	412 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 250	33 750
Sum varige driftsmidler		26 250	33 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 250	33 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 577	
Andre fordringer		209 220	68 562
Sum fordringer		225 797	68 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			525 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			525 555
Sum omløpsmidler		225 797	594 117
SUM EIENDELER		252 047	627 867

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			
Annen egenkapital			412 714
Udekket tap		273 228	
Sum opptjent egenkapital		-273 228	412 714
Sum egenkapital		-273 228	412 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 131	
Leverandørgjeld		228 795	180 001
Annen kortsiktig gjeld		128 349	35 152
Sum kortsiktig gjeld		525 275	215 153
Sum gjeld		525 275	215 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 047	627 867



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 417379

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 427 172
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅRNESKVARTALET SAMEIE
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 926 427 172
ÅRNESKVARTALET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 958 164	2 313 192
Sum inntekter		2 958 164	2 313 192
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 500	3 750
Annen driftskostnad		3 542 414	1 896 829
Sum kostnader		3 641 194	1 900 579
Driftsresultat		-683 030	412 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		694	543
Sum finansinntekter		694	543
Annen finanskostnad		3 606	442
Sum finanskostnader		3 606	442
Netto finans		-2 912	101
Ordinært resultat før skattekostnad		-685 942	412 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		-685 942	412 714
Årsresultat		-685 942	412 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-685 942	412 714
Sum overføringer og disponeringer		-685 942	412 714



Organisasjonsnr: 926 427 172
ÅRNESKVARTALET SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		26 250	33 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		26 250	33 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		16 577	
Andre fordringer			
		209 220	68 562
Sum fordringer		225 797	68 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
			525 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
			525 555
Sum omløpsmidler		225 797	594 117
SUM EIENDELER		252 047	627 867
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		412 714
Udekket tap	273 228	
Sum opptjent egenkapital	-273 228	412 714
Sum egenkapital	-273 228	412 714
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 131	
Leverandørgjeld	228 795	180 001
Annen kortsiktig gjeld	128 349	35 152
Sum kortsiktig gjeld	525 275	215 153
Sum gjeld	525 275	215 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	252 047	627 867



Organisasjonsnr: 926 427 172
ÅRNESKVARTALET SAMEIE

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

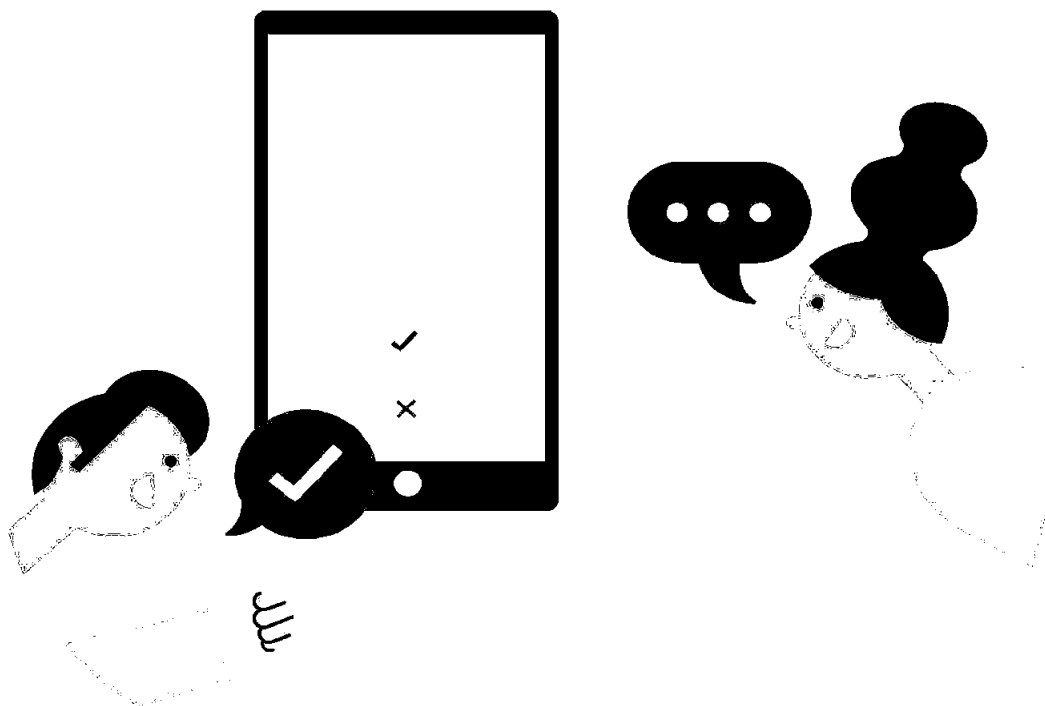
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Årneskvartalet Sameie

11. mai 2023

Selskapsnummer: 2939





Velkommen til årsmøte i Årneskvartalet Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mai 2023 kl. 18:30, Årnes Næringscenter, Seterstøvegen 2 C, 4 etg. .

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. "Grøntgruppe"
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Årneskvartalet Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo foreslås valgt.

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

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret er foreslått med en økning på 20 000,- fra i fjor.

Årsaken er at forrige års periode var kortere som følge av at konstitueringen fant sted etter at overtagelsene ble gjennomført i 2021.



Foreslått beløp gjenspeiler det gjennomsnittlige styrehonoraret blandt boligselskaper forvaltet av OBOS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 7

"Grøntgruppe"**Forslag fremmet av:**

Anne Berit Holt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med hensikt å ivareta terrassene. Fjerne vissept, plante noe nytt og jolde orden

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget og ønsker kandidater som kan melde seg i årsmøtet.

En leder og to medlemmer som inviteres til ett møte med styret for å diskutere økonomiske rammer.

Forslag til vedtak

Velge 3 personer som tar ansvar



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styrets leder ble valgt for 2 år i fjor men det er ønskelig å gjøre en intern endring av styreleder og styremedlem. Kåre Tømterud har sagt seg villig til å være styrets leder for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kåre Tømterud

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tim Alexander Holmvik
- Velges i årsmøtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Kristiansen	Husmovegen 49
Styremedlem	Morten Engeflaen	Jernbanegata 29
Styremedlem	Kåre Tømterud	Jernbanegata 29
Varamedlem	Tim Alexander Holmvik	Karibakken 34

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 Årneskvartalet Sameie

Sameiet består av 75 seksjoner.

Årneskvartalet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926427172, og ligger i NES kommune

Gårds- og bruksnummer:

1168	36
168	36

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

Årneskvartalet Sameie 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

Styremøter

Styret gjennomført 14 styre/arbeidsmøter ila 2022 i tillegg til årsmøtet. I 2022 har alle møter vært med personlig oppmøte med unntak av ett kortere telefonmøte. Det har i perioden vært mange saker, hvor den største saken som har vært gjennomgående har vært de økende kostnader rundt fyring/strøm. Styret er av den oppfatning at antall styremedlemmer er godt tilpasset arbeidsmengden.

Vaktmester- og renholdstjenester

Sameiet har i 2022 hatt avtale med Romerike Vaktmesterservice om totalleveranse av vaktmestertjenester, og med Lundes Rengjøringsbyrå omkring renholdstjenester. Styret har vurdert kvaliteten på begge tjenester, og ila 2022 ble renholdstjenestene byttet til C.P. Consult AS. Endringen medførte ingen betydlige endring i kostnader for sameiet. Endringen kom i august. Samtidig har det vært en løpende vurdering av vaktmestertjenestene i forhold til kvalitet og tjenestenivå.

Økonomi

2022 har vært ett utfordrende år for økonomien i sameiet. Med betydelig økning i strømpriser, og tilsvarende økning i fjernvarme-priser, har dette satt økonomien til sameiet under press. Styret har løpende tatt vurdering i forbindelse med dette.

I 2022 ble felleskostnadene økt 2 ganger, samt at det ble gjort en ekstraordinær kapital innkalling for å kunne dekke de økende strøm/fjernvarme kostnadene. Det er også samtidig viktig å informere at ila 2022 fikk styret igjennom strømstøtte. Dette gjelder kun for den andelen som er relatert til bolig, og ikke for næring.

Styret inngikk også en avtale om kassekreditt for å kunne betjene kortsiktige fordringer.

Med denne økningen ble budsjettet for 2023 foreslått med en ytterligere økning i fellesutgiftene for å bedre likvidetssituasjonen for sameiet. Styret må fortsatt følge nøye med på hvordan dette utvikler seg fremover.

Videre har fordelingsnøkkelen for fordeling av kostnader blitt opprettholdt, samt at styret følger med på innkommende fakturarer slik at det blir fordelt i henhold til nøkkelen. Dette påvirker ikke resultatet for sameiet.

Det ble gjort en større investering i 2022, som var montering og klargjøring av ladeanlegg for elbiler. Kostnadene for dette ble innkrevet av andelshavere av parkeringsplasser.

Heiser

Sameiet har avtale med Orona Norway AS mht. service på heisene, og likeledes Orona Norway AS/Nokas når det gjelder alarmforbindelsen i heisene. Det har ila 2022 vært 5 utkallinger pga. heisstans, hvorav 1 for knust glass i heisen, og det har i den forbindelse oppstått noen uforutsette kostnader knyttet til alarm/utrykning.

Ventilasjon

Sameiet har avtale med GK Inneklima AS på service av ventilasjonsanleggene i hele bygget. Dette ut fra hensiktmessigheten og kvaliteten ved å utføre jevnlig/samtidig service



og filterbytte på alle ventilasjonaggregater i bygget. Som informert på Årsmøtet i 2022 ville denne kostnaden for 2023 bli fakturert hver enkelt andels eier.

Internett og TV

Sameiet har avtale med Telenor om leveranse av TV- og bredbåndsignaler.

Fjernvarme

Sameiet har avtale med Akershus Energi Varme.

Garasjeport

Sameiet har avtale med Nassau Norge AS for service og vedlikehold av garasjeport i P-kjeller. I 2022 fikk sameiet tilbakebetalt utlegg for skaden som oppsto i forbindelse med påkjørsel som ble rapportert i Årsmøtet 2022. Videre har det også vært ytterligere små skader i porten som gjør at det har oppstått noen uforutsette kostnader for utbedring/reparasjon.

Låser, beslag og dørautomatikk

Sameiet har avtale med Lås og Sikring AS for vedlikehold og service på låser og beslag. Det har i 2022 blitt etterbestilt en del nøkler som følge av tapte nøkler.

Brannannlegg

Sameiet har avtale med Autronica Fire and Security AS for årlig kontroll og vedlikehold brannalarm anlegg.

Snørydding

Sameiet har avtale med Nes Bygdeservice SA for snørydding og strøing.

Uteområder

Sameiet har avtale med Bergknapp AS vedrørende vedlikehold av sedumtaket (1038 kvm). Avtalen innebærer kontroll og gjødsling av sedumtaket to ganger per år, og at alle sluk på takene kontrolleres. Dette er en avtale som styret fortløpende vil vurdere mht. videreføring, men det anses som viktig at sedumtaket får gode vekstvilkår i oppstarten.

Vedlikehold/Forsikringssaker

Det har i 2022 ikke blitt innrapportert noen saker til forsikringsselskapet (Tryg). Ila året har styret inngått leasing avtale for vaskemaskin av p-kjeller. Vakingen utføres av frivillige i sameiet. Det har i 2022 også blitt skade på utvendig plater i 8.etg som skal utbedres.

Kontakt mellom styret og beboere

Styret har egen e-postadresse: arneskvartalet@styrerommet.no. Styret ber om at henvendelser i størst mulig grad rettes gjennom denne. Se for øvrig etter oppslag fra tid til annen i inngangsdelen. Styret minner også om borettslagets hjemmeside <https://vibbo.no/arneskvartalet>. På hjemmesiden legges det løpende ut viktig informasjon. Styret mener at det er viktig at andelseierne får raske svar og de fleste henvendelser blir besvart eller aksjonert på i løpet av ett døgn.



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes ekstraordinær innkreving i september og oktober.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/ strøm, kommunale avgifter og drift og vedlikehold.

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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr – 299 478.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 18%. Styret vil vurdere økonomien løpende gjennom året for å sørge for positiv egenkapital.



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 352 400 til løpende vedlikehold. Dett er ikke inkludert kostnaden for filterskifte/vedlikehold, som er innkrevet separat fra beboere.

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 den total 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 Årneskvartalet Sameie.

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. Det er budsjettert med en økning av felleskostnader på 10.8% fra 01.02.23 og på 6.6% fra 01.05.23. Det er videre budsjettert med en ytterligere økning fra 1 juli på 10%.

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 Årneskvartalet Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Årneskvartalet Sameie.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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. 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>

BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N6EYP-DDYK5-N7GSV-Y1EVG-4SQU7-BBHPB



ÅRNESKVARTALET SAMEIE ORG.NR. 926 427 172, KUNDENR. 2939

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 936 234	2 313 034	2 574 387	3 575 585
Andre inntekter	3	21 930	158	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 958 164	2 313 192	2 574 387	3 575 585
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	0	0	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	0	0	-100 000
Avskrivninger	14	-7 500	-3 750	0	-7 500
Revisjonshonorar	6	-12 006	-8 579	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-91 045	-74 750	-77 700	-96 000
Konsulenthonorar	7	-15 975	-5 663	0	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-531 383	-151 954	-373 600	-352 400
Forsikringer		-132 819	-121 229	-130 000	-137 800
Kommunale avgifter	9	-501 372	-392 823	-315 000	-460 000
Energi/fyring	10	-1 636 486	-592 108	-870 000	-1 565 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 798	-136 749	-230 256	-235 000
Andre driftskostnader	11	-419 531	-412 975	-348 460	-360 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 641 194	-1 900 579	-2 345 016	-3 358 700
DRIFTSRESULTAT		-683 030	412 613	229 371	216 885
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	694	543	0	0
Finanskostnader	13	-3 606	-442	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 912	101	0	0
ÅRSRESULTAT		-685 942	412 714	229 371	216 885
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	412 714		
Fra opptjent egenkapital		-412 714	0		
Udekket tap		-273 228	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	26 250	33 750
SUM ANLEGGSMIDLER		26 250	33 750
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		165 115	30 728
Kundefordringer		16 577	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 105	37 834
Driftskonto OBOS-banken		0	525 555
SUM OMLØPSMIDLER		225 797	594 117
SUM EIENDELER		252 047	627 867
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	412 714
Udekket tap	15, 16	-273 228	0
SUM EGENKAPITAL		-273 228	412 714
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		128 349	16 482
Leverandørgjeld		228 795	180 001
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		168 131	0
Annen kortsiktig gjeld		0	18 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		525 275	215 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 047	627 867
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nes, __. __. 2023

Styret i Årneskvartalet Sameie

Terje Kristiansen

Morten Engelaen

Kåre Tømterud

NOTE: 1



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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad bolig	1 099 528
Fjernvarme bolig	512 111
Felleskostnad næring	452 378
Fjernvarme næring	334 085
TV/bredbånd	230 256
Kapitalinnkreving bolig	214 276
Parkering	93 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 936 234

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innbetaling fra Eiendomsmegler 1 Innlandet AS	21 930
SUM ANDRE INNTEKTER	21 930

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 006.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -15 975

SUM KONSULENTHONORAR -15 975

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -162 245

Drift/vedlikehold elektro -6 478

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -17 281

Drift/vedlikehold heisanlegg -83 700

Drift/vedlikehold brannsikring -25 200

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -3 313

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -163 124

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -52 042

Egenandel forsikring -18 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -531 383

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -343 944

Renovasjonsavgift -157 428

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -501 372

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -813 708

Fjernvarme -822 778

SUM ENERGI / FYRING -1 636 486

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -1 900

Diverse leiekostnader/leasing -26 833

Driftsmateriell -1 941



Vaktmestertjenester	-120 000
Renhold ved firmaer	-244 699
Snørydding	-9 088
Andre fremmede tjenester	-1 771
Trykksaker	-756
Andre kontorkostnader	-9 586
Bank- og kortgebyr	-2 958
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-419 531

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	181
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	513
SUM FINANSINTEKTER	694

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-3 606
SUM FINANSKOSTNADER	-3 606

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bordsett med benker		
Tilgang 2021	37 500	
Avskrevet tidligere	-3 750	
Avskrevet i år	-7 500	
		26 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		26 250

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 500****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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.

NOTE: 16**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2022	2021
Andel bolig	493 068	616 342
Andel næring	- 849 970 -	260 668
Andel parkering/garasje	83 673	57 040



SUM EGENKAPITAL	-	273 228	412 714
------------------------	----------	----------------	----------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7772621. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 2939 Selskapsnavn: Årneskvartalet Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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