



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 547 538
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23
Forretningsadresse: Årvollveien 23
0590 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: Frank Kjærnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 29.11.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 331 171	736 957
Sum inntekter		1 331 171	736 957
Kostnader			
Styrehonorar og aga		102 690	0
Annen driftskostnad	2,3,4,5	1 114 440	550 017
Sum kostnader		1 217 130	550 017
Driftsresultat		114 041	186 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		628	1 226
Sum finansinntekter		628	1 226
Netto finans		628	1 226
Ordinært resultat før skattekostnad		114 669	188 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		114 669	188 166
Årsresultat		114 669	188 166
Overføringer og disponeringer			
Ovf annen egenkapital		114 669	188 166
Sum overføringer og disponeringer		114 669	188 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		618 220	1 147 263
Sum fordringer		618 220	1 147 263
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		363 082	1 242 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		363 082	1 242 168
Sum omløpsmidler		981 302	2 389 431
SUM EIENDELER		981 302	2 389 431
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	302 835	188 166
Sum opptjent egenkapital		302 835	188 166
Sum egenkapital		302 835	188 166
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld		678 467	2 201 265
Sum kortsiktig gjeld		678 467	2 201 265
Sum gjeld		678 467	2 201 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		981 302	2 389 431



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 303014

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 547 538
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23
Forretningsadresse: Årvollveien 23
0590 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: Frank Kjærnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 31.01.2024



Organisasjonsnr: 911 547 538
BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 331 171	736 957
Sum inntekter		1 331 171	736 957
Kostnader			
Styrehonorar og aga		102 690	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	1 114 440	550 017
Sum kostnader		1 217 130	550 017
Driftsresultat		114 041	186 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		628	1 226
Sum finansinntekter		628	1 226
Netto finans		628	1 226
Ordinært resultat før skattekostnad		114 669	188 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		114 669	188 166
Årsresultat		114 669	188 166
Overføringer og disponeringer			
Ovf annen egenkapital		114 669	188 166
Sum overføringer og disponeringer		114 669	188 166



Organisasjonsnr: 911 547 538
BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		618 220	1 147 263
Sum fordringer		618 220	1 147 263
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		363 082	1 242 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		363 082	1 242 168
Sum omløpsmidler		981 302	2 389 431
SUM EIENDELER		981 302	2 389 431
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	302 835	188 166
Sum opptjent egenkapital		302 835	188 166
Sum egenkapital		302 835	188 166
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		678 467	2 201 265
Sum kortsiktig gjeld		678 467	2 201 265
Sum gjeld		678 467	2 201 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		981 302	2 389 431



Organisasjonsnr: 911 547 538
BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

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.



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Årvollveien 23

Oslo, 12. mai 2023

14185 13181

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2022**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Årvollveien 23 som viser et overskudd på NOK 114.669.

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 min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB 7076.13.55234

Kontoradresse: Lillevannsvæien 61 B, 0788 Oslo

E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Telefon + 47 22 49 26 71

Mobil + 47 95 24 99 05

Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo

www.larsharald-brinchmann.no



Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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.

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 intern kontroll.
- opparbeider jeg meg 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 boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.



• evaluerer jeg 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 rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 12. mai 2023

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

RESULTATREGNSKAP		2022 Budsj 2022	2021
Inntekter	Note:		
Felleskostnader		981 067	1 050 000
Fakturert for TV og internett		90 104	83 160
Diverse inntekter	1	<u>260 000</u>	<u>300 000</u>
Sum inntekter		<u>1 331 171</u>	<u>1 433 160</u>
Kostnader			
Styrehonorar		90 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		12 690	16 920
Strømkostnader		144 676	80 000
Kommunale avgifter	2	238 033	200 000
Telenor TV/Internett		87 099	120 000
Renhold		87 333	190 000
Diverse kostnader		1 575	60 000
Drift / vedlikehold	3	140 780	120 000
Serviceavtaler	4	63 154	90 000
Heiskostnader		61 516	25 000
Forretningsfører		60 000	60 000
Revisjon		0	10 000
Vaktmesterkostnader		82 157	160 000
Snørydding		20 250	24 000
Forsikring	5	124 613	142 000
Bankomkostninger		<u>3 254</u>	<u>4 000</u>
Sum driftskostnader		<u>1 217 130</u>	<u>1 421 920</u>
Driftsresultat		<u>114 041</u>	<u>11 240</u>
Finansinntekter/kostnader			
Renteinntekter		628	0
Renteutgifter		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum finansinntekter/kostnader		<u>628</u>	<u>1 226</u>
ÅRSRESULTAT		<u>114 669</u>	<u>11 240</u>
Disponering:			
Overført annen egenkapital		<u>114 669</u>	
Sum disponert		<u>114 669</u>	



BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

RESULTATREGNSKAP	2022	A23 A-E Leil. 34,57 %	A23 G Boligbygg 20,47 %	A23 A-E næring 22,55 %	A23 G 10 leil. 22,41 %
Inntekter					
Fellesutgifter	981 067	384 000	141 972	204 295	250 800
Fakturert for TV og internett	90 104	80 640	2 520	0	6 944
Diverse inntekter	<u>260 000</u>	<u>0</u>	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>	<u>60 000</u>
Sum inntekter	<u>1 331 171</u>	<u>464 640</u>	<u>244 492</u>	<u>304 295</u>	<u>317 744</u>
Kostnader					
Styreonorar	90 000	31 113	18 423	20 295	20 169
Arbeidsgiveravgift	12 690	4 387	2 598	2 862	2 844
Strømkostnader	144 676	82 655	0	53 916	8 105
Kommunale avgifter	238 033	82 288	48 725	53 676	53 343
Telenor TV/Internett	87 099	80 640	0	0	6 459
Renhold	87 333	52 985	0	0	34 348
Diverse kostnader	1 575	544	322	355	353
Drift / vedlikehold	140 780	102 596	8 352	17 398	12 435
Serviceavtaler	63 154	30 761	5 885	20 065	6 443
Heiskostnader	61 516	37 231	0	24 285	0
Forretningsfører	60 000	20 742	12 282	13 530	13 446
Revisjon	0	0	0	0	0
Vaktmesterkostnader	82 157	28 402	16 818	18 526	18 411
Snørydding	20 250	7 000	4 145	4 566	4 538
Forsikring	124 613	43 079	25 508	28 100	27 926
Bankomkostninger	<u>3 254</u>	<u>1 125</u>	<u>230</u>	<u>52</u>	<u>1 847</u>
Sum driftskostnader	<u>1 217 130</u>	<u>605 548</u>	<u>143 288</u>	<u>257 627</u>	<u>210 666</u>
Driftsresultat	<u>114 041</u>	<u>-140 908</u>	<u>101 204</u>	<u>46 668</u>	<u>107 078</u>
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter	628	217	129	142	141
Renteutgifter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum finansinntekter/kostnade	<u>628</u>	<u>217</u>	<u>129</u>	<u>142</u>	<u>141</u>
ÅRSRESULTAT	<u>114 669</u>	<u>-140 691</u>	<u>101 332</u>	<u>46 809</u>	<u>107 219</u>
Disponering:					
Overført annen egenkapital	<u>114 669</u>				
Sum disponert	<u>114 669</u>				

**BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23**

BALANSE PR. 31. DESEMBER 2022 2021

Eiendeler:**Note:****Omløpsmidler****Fordringer:**

Utestående fellesutgifter	250 260	26 981
Forskuddsbetalte kostnader	55 843	19 927
Øvrige fordringer	8 438	706 837
Avregning fjernvarme	303 679	393 518
Sum fordringer	618 220	1 147 263

Bankinnskudd, kontanter o.l.:

DNB	363 082	1 242 168
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	363 082	1 242 168

Sum omløpsmidler **981 302** **2 389 431****Sum eiendeler** **981 302** **2 389 431****Egenkapital og gjeld:****Egenkapital****Opptjent egenkapital:**


Annen egenkapital	6	302 835	188 166
Sum opptjent egenkapital		302 835	188 166

Sum egenkapital **302 835** **188 166****Gjeld****Kortsiktig gjeld:**

Kreditorer/Leverandørgjeld	547 444	1 966 972
Avsatt styrehonorar og arb.g.avg.	102 690	0
Forskuddsbetalte fellesutgifter	28 333	31 893
Akonto innbetalinger fjernvarme	0	202 400
Sum kortsiktig gjeld	678 467	2 201 265

Sum gjeld **678 467** **2 201 265****Sum egenkapital og gjeld** **981 302** **2 389 431**

Oslo, 10.05.2023


Frank Kjærnes
Styreleder
Ase Marit Engeloug
Styremedlem
Arve Eid
Styremedlem
Eivind Fuglerud
Styremedlem



BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Diverse inntekter:

Innbetalt oppstartskapital	260 000
Sum	260 000

Note 2 - Kommunale avgifter:

Renovasjonsavgift	139 547
Vann- og avløp	98 486
Sum	238 033

Note 3 - Drift og vedlikehold:

Filtersett leiligheter i 23A-E	17 800
Strøkasse/strømidler	17 956
Ringetablå svalganger 23A-E	58 125
WIFI fellesareal/Teknisk rom - felles	14 717
Byttet dørblad - felles (untatt Boligbygg)	11 681
Montert håndløper ved søppelkassene	12 375
Diverse småinnkjøp (lysmateriell, renholdsart. m.m.)	8 126
Sum	140 780

Note 4 - Serviceavtaler:

Bjerke Rør - sprinkelanlegg, Sanitær- og varmeanlegg 23A-E	25 591
Fallsikkerhet (taksikring) - felles	4 375
Autronica Fire - brann- og nødlysanlegg - felles	20 000
Bramo - servive røykluker - felles	4 375
Randem & Hübert - ventilasjon 23A-E	8 813
Sum	63 154



BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 5 - Forsikring:

Bygningsforsikring IF Forsikring 01.01 - 31.12		141 914
Polise SP3409773		-17 301
Andel garasjen		<u>124 613</u>
Sum		124 613

Note 6 - Annen egenkapital:

IB. pr. 01.01		188 166
Årets resultat		<u>114 669</u>
Sum		302 835

Note 6 - Annen egenkapital fordelt:

Leiligheter 23A-E

IB 01.01.	194 243	
Sum etter årets resultat	-140 691	53 552

Næring

IB 01.01.	-77 743	
Sum etter årets resultat	46 809	-30 934

23 G - Boligbygg

IB 01.01.	85 445	
Sum etter årets resultat	101 332	186 777

23 G - 10 leiligheter

IB 01.01.	-13 779	
Sum etter årets resultat	107 219	<u>93 440</u>
Sum		302 835

Note 7 - Avregning felleskostnader garasje:

Andel service brannvarsling og sprinkelanlegg 6,7%		2 060
Andel forsikring iht polise		<u>17 301</u>
Sum		19 361