



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 08.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 855 536	3 970 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 855 536</b>	<b>3 970 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 500	7 500
Annen driftskostnad		3 144 347	3 375 954
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 265 947</b>	<b>3 497 554</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>589 589</b>	<b>472 935</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 344	3 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 344</b>	<b>3 058</b>
Annen finanskostnad		4 000	14 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 000</b>	<b>14 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 344</b>	<b>-11 148</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>608 934</b>	<b>461 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>608 934</b>	<b>461 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>608 934</b>	<b>461 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		608 934	461 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>608 934</b>	<b>461 787</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 250	18 750
Sum varige driftsmidler		11 250	18 750
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 250	18 750
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 324	129 983
Andre fordringer		28 533	22 493
Sum fordringer		35 857	152 476
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 019 104	423 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 019 104	423 201
Sum omløpsmidler		1 054 961	575 678
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 066 211</b>	<b>594 428</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		797 493	188 559
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>797 493</b>	<b>188 559</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>797 493</b>	<b>188 559</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		227 170	376 763
Annen kortsiktig gjeld		41 548	29 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>268 718</b>	<b>405 869</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>268 718</b>	<b>405 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 066 211</b>	<b>594 428</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 377549

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 427 172  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅRNESKVARTALET SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 926 427 172  
ÅRNESKVARTALET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 855 536	3 970 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 855 536</b>	<b>3 970 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 500	7 500
Annen driftskostnad		3 144 347	3 375 954
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 265 947</b>	<b>3 497 554</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>589 589</b>	<b>472 935</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 344	3 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 344</b>	<b>3 058</b>
Annen finanskostnad		4 000	14 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 000</b>	<b>14 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 344</b>	<b>-11 148</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>608 934</b>	<b>461 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>608 934</b>	<b>461 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>608 934</b>	<b>461 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		608 934	461 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>608 934</b>	<b>461 787</b>



Organisasjonsnr: 926 427 172  
ÅRNESKVARTALET SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		11 250	18 750
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 250	18 750
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 324	129 983
Andre fordringer		28 533	22 493
Sum fordringer		35 857	152 476
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 019 104	423 201
Sum omløpsmidler		1 054 961	575 678
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 066 211</b>	<b>594 428</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	797 493	188 559
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>797 493</b>	<b>188 559</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>797 493</b>	<b>188 559</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	227 170	376 763
Annen kortsiktig gjeld	41 548	29 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>268 718</b>	<b>405 869</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>268 718</b>	<b>405 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 066 211</b>	<b>594 428</b>



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 2025

## Innkalling

S.nr. 2939

ÅRNESKVARTALET SAMEIE



## 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:

8. april 2025 kl. 18:30, Klubbhuset til Raumnnes & Årnes IL, Sportsvegen 4, 2150 Årnes.

### 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 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Navn på utvendig ringeklokke
8. HC plass på fellesareal (Gjesteplass 1)
9. HC plass på fellesareal (Gjesteplass 2)
10. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Forretningsfører Camilla Brønbo.

### Forslag til vedtak

Camilla Brønbo er 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Camilla Brønbo som protokollfører og Svein Erik Eiklid og Randi Wisnes Haugen som vitner.



## Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Svein Erik Eiklid og Randi Wisnes Hauger foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

## 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 2024

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes

## Vedlegg

1. Styrets Årsrapport 2025 Årneskvartalet Sameie.pdf

## Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100,000

## Styrets innstilling

Godkjennes



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

## Sak 7

### Navn på utvendig ringeklokke

#### Forslag fremmet av:

Tommelstad

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er fremmet ønske om at det skal stå navn på ringeklokker utenfor hovedinngang, for de som bor i leiligheten. Denne listen vil vedlikeholdes av styret. Da det kan være at noen ikke ønsker dette, vil det være mulighet for å melde til styret at man ikke ønsker sitt navn på ringeklokken.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår å sette opp navnlister på ringeklokker, hvor de som aktivt sier i fra at de ikke ønsker dette, ikke får navn på ringeklokke.

#### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

## Sak 8

### HC plass på fellesareal (Gjeste plass 1)

#### Forslag fremmet av:

Svein Erik Eiklid

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har to HC plasser på fellesarealet merket som Gjeste plass.

Dette forslaget omhandler Gjeste plass 1 (vises i vedlegg)

som er pålagt i henhold til reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplanen for Årneskvartalet.

Har forespurt kommunen om retningslinjer for disse plassene. Svaret var at bruken måtte fastsettes i årsmøte.

Det er ikke fastsatt noen regler rundt bruk av disse to HC gjesteplassene i årsmøtet/vedtektene i sameiet pr i dag.

Begge plassene ligger innenfor garasjeport med adgangskontroll i parkeringskjeller, og bruk må tilpasses i forhold til dette.



HC plass på fellesarealet (Gjesteplass 1): Denne foreslås bruket som plass for de som trenger HC plass i lengre periode.

(Behandles på lik linje som sameiets øvrige 2 HC plasser).

Se vedlegg for forklaring om plassering etc.

#### **Forslag til vedtak**

HC pass på fellesareal (Gjesteplass 1): Denne vedtas bruket som plass for de som trenger HC plass i lengre periode.

(Behandles på lik linje som sameiets øvrige 2 HC plasser).

#### **Vedlegg**

2. HC Gjestepass1.jpg

Sak 9

## **HC plass på fellesareal (Gjesteplass 2)**

**Forslag fremmet av:**

Svein Erik Eiklid

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi har to HC plasser på fellesarealet merket som Gjesteplass.

Dette forslaget omhandler Gjesteplass 2 (vises i vedlegg)

som er pålagt i henhold til reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplanen for Årneskvartalet.

Har forespurt kommunen om retningslinjer for disse plassene. Svaret var at bruken måtte fastsettes i årsmøte.

Det er ikke fastsatt noen regler rundt bruk av disse to HC gjesteplassene i årsmøtet/vedtektene i sameiet pr i dag.

Begge plassene ligger innenfor garasjeport med adgangskontroll i parkeringskjeller, og bruk må tilpasses i forhold til dette.

HC plass på fellesareal (Gjesteplass 2): Denne foreslås brukt til kortere rehabilitering/opptrening etter sykehusopphold/behandling eller annen tidsbegrenset dokumentert behov.

Disponering av plass gjøres etter vedtak i styret.

#### **Forslag til vedtak**

HC plass på fellesareal (Gjesteplass 2): Denne vedtas brukt til kortere rehabilitering/opptrening etter sykehusopphold/behandling eller annen tidsbegrenset dokumentert behov.

Disponering av plass gjøres etter vedtak i styret.



## Vedlegg

3. HC Gjestepass2.jpg

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Wisnes Hauger

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Erik Eiklid

Har vært varamedlem i to år. Når nå store deler av styret trer av, bør vi beholde noen som har historikken slik at man beholder styrets kontinuitet i arbeidet.

- Tim A. Holmvik

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Henrik Bråthen



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kåre Tømterud	Jernbanegata 29
Styremedlem	Morten Engeflaen	Jernbanegata 29
Styremedlem	Terje Kristiansen	Husmovegen 49
Styremedlem	Randi Wisnes Haugen	Jernbanegata 29
Varamedlem	Svein Erik Eiklid	Jernbanegata 29
Varamedlem	Tim Alexander Holmvik	Karibakken 34

### Valgkomiteen

Det er ikke valgkomite.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:Vibbo.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styremøter

Styret har gjennomført 10 styremøter ila 2024 i tillegg til årsmøtet og beboermøtet. I 2024 har alle møter vært med personlig oppmøte. I 2024 har det vært fokus på kostnadskontroll og å bygge sameiets egenkapital. Styret ble utvidet ved forrige Årsmøte og foreslår at antall styremedlemmer (4 +2) opprettholdes.

### Økonomi

I 2024 så hadde vi ett bedre utgangspunkt i sameiets økonomi enn tidligere år og har ikke hatt likviditets utfordringer, som vi bla. hadde i 2023. Vi har også hatt lavere energi kostnader enn forventet, samt at det var en ikke planlagt besparelse på kommunale avgifter, pga tilbakebetaling for perioden 2021-2023.

Vi har derfor holdt husleien stabil i året, og forventer ingen ytterligere økning i 2025 enn hva som er allerede er informert om i slutten av budsjett året 2024. Dette for å kunne ta høyde for indeks regulering på våre driftskostnader.

I løpet av 2024, og nå i 2025 har vi ikke hatt behov for å benytte kassakreditten og har pr 31.12.24 avsatt 276 400kr på sparekonto. Målet som OBOS, som forretningsfører har, er 600 000kr. Vi går derav inn i 2025 med positiv egenkapital og en økt arbeidskapital, ift 2024.

Det vil alltid være usikkerhet knyttet til strøm/energi kostnadene, og styret vil fortløpende følge med på dette. Vi har også skiftet strøm leverandør, fra Fjordkraft til Entelios, for fellesområdene i 2024 som skal gi oss en besparing fremover.

En endring i 2024 var at filterskiftet i ventilasjonsanlegget, i den enkelte leilighet, ble direkte fakturert og dette er også planlagt for 2025. Det vil si at dette ikke er en del av felleskostnadene for 2025, på samme måte som i 2024.

### Vaktmester- og renholdstjenester

Avtalen med C.P. Consult AS for både renhold og vaktmestertjenster er videreført i 2024. Kostnaden for vaktmester tjenester ble høyere enn budsjettet for året og det vil ila 2025 være en gjennomgang av avtalen med C.P. Consult AS. Styret er generelt fornøyd med kvalitet på tjenestene som leveres.

### 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 2024 vært 9 utkallinger pga. heisstans eller heisproblemer som har påført sameiet en totalkostand på 61,056.56kr. Styret har, selv med samtale med Orona Norway AS ikke klart å få på det rene hvorfor vi har så mange stans.

### Ventilasjon

I 2024 ble avtalen med Aurskog Ventilasjon og Blikkenslagerverksted AS videreført og for filterskifte i leiligheter ble C.P. Consult AS benyttet. Aurskog Ventilasjon og Blikkenslagerverksted AS har ansvaret for filterskifte i alle enheter utenfor leiligheter, samt generelt vedlikehold og service på ventilasjonsanlegget. For 2025, som i 2024, vil filterskiftet ikke bli fakturert sameiet men hver enkelt seksjonseier direkte.



## Internett og TV

Sameiet har avtale med Telenor om leveranse av TV- og bredbåndsignaler. Avtalen med Telenor løper frem til mars 2026 og styret vil gjøre en vurdering om videreføring av avtalen eller eventuelt vurdere andre leverandører.

## Sentralvarmeanlegg

Styret har i 2024 videreført avtalen med YC Rør for service og vedlikehold av sentralvarmeanlegg. Ila høsten 2024, engasjerte styret YC Rør for en optimalisering av sentralvarmeanlegget for å få bedre effekt av systemet.

## Fjernvarme

Sameiet har avtale med Akershus Energi Varme. Sameiet mottar strømstøtte for beboer andelen.

## Garasjeport

Sameiet har avtale med Nassau Norge AS for service og vedlikehold av garasjeport i P-kjeller. Porten er sårbar for hærverk og skade som er vanskelig å unngå i sin helhet da vi er ett sentrumsnært sameie, og pga lett tilgang for uvedkommende er det også gjort endringer i hvor lenge porten er åpen ved inn/ut kjøring. Totale kostnader for reparasjon i 2024 beløp seg til 45,066kr.

## Låser, beslag og dørautomatikk

Sameiet har avtale med Lås og Sikring AS for vedlikehold og service på låser og beslag. Ila 2024 ble det inngått avtale med Lås og Sikring AS for etablering av adgang mellom bolig og næring, i næring sin åpningstid. Adgangsbrikker ble utlevert i 2024.

## Brannannlegg

Sameiet har avtale med Autronica Fire and Security AS for årlig kontroll og vedlikehold brannalarm anlegg. I 2024 ble følsomheten i anlegget justert og vi har derav hatt kun en utrykning i 2024.

Det ble også i 2024 inngått avtale med Firesafe AS for årlig kontroll av manuelt sløkkeutstyr i fellesområdene i sameiet.

## Snørydding

Sameiet har avtale med Nes Bygdeservice SA for snørydding og strøing. Pga at vinterne 23/24 var en snørik vinter, og vi ble fakturert sent i periode, falt også denne ekstrakostnaden på 2024 resultatet.

## 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.

## Vedlikehold/Forsikringssaker

Det har i 2024 blitt innrapportert 1 sak til forsikringsselskapet (Tryg) med en total kostnad på 10,000.00kr. I 2024 har leasingavtalen som ble inngått i 2022 for vaskemaskin av p-kjeller blitt videreført og vaskingen utføres av frivillige i sameiet.



## Kontakt mellom styret og beboere

Styret har egen e-postadresse: [arneskvartalet@styrerommet.no](mailto: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 trapperommet ved heisen. 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 2024**

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

## **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og det skyldes flere poster. En kreditt for Kommunale avgifter samt lavere Fjernvarme og Elektrisk Fyring har størst besparelse. Andre driftskostnader er høyere enn antatt pga høyere kostnader i forbindelse med vaktmester tjenester.

## **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 786 243.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 560 000 til løpende vedlikehold. Det er ikke planlagt ekstraordinære vedlikehold i 2025.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har vært lavere enn antall i 2024.

Vi forventer at energiprisene vil bli noe høyere i 2025 og har budsjettet med en svak økning for dette i budsjett året. Som nevnt i foregående årsmøte, så antar vi at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### **Forsikring**

Det er justert for en premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,0 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åneskvartalet Sameie.

### **Kommunale avgifter**

Pga. kreditt for tidligere år i 2024 som reduserte den totale kostnaden for 2024 har budsjettet for 2025 blitt beregnet på basis av budsjettet for 2024. Det er iberegnet en økning i kommunale avgifter på 17% mot budsjettet for 2024.

### **Drift og vedlikehold**

Det er i 2024 inngått en avtale med Firesafe AS for årlig kontroll av manuelt slokkeutstyr i fellesområdene i sameiet. Dette er ikke en betydelig avtale med total årskostnad på kr 2,600 som er fastpris.

### **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 2025. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025 utover hva som ble gjort pr. 1 januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ÅRNESKVARTALET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 849 336	3 410 819	3 849 000	3 964 815
Andre inntekter	3	6 200	559 671	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 855 536</b>	<b>3 970 490</b>	<b>3 849 000</b>	<b>3 964 815</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-7 500	-7 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 452	-12 605	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-99 580	-94 700	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-43 089	-13 688	-18 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-533 988	-468 199	-509 500	-560 000
Forsikringer		-168 278	-166 888	-140 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-409 706	-603 292	-660 000	-775 000
Energi/fyring	10	-1 009 582	-1 258 637	-1 330 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 071	-281 007	-280 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-595 602	-476 939	-465 000	-631 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 265 947</b>	<b>-3 497 554</b>	<b>-3 631 600</b>	<b>-3 774 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>589 589</b>	<b>472 935</b>	<b>217 400</b>	<b>190 815</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	23 344	3 058	0	0
Finanskostnader	13	-4 000	-14 206	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 344</b>	<b>-11 148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>608 934</b>	<b>461 787</b>	<b>217 400</b>	<b>190 815</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		608 934	188 559		
Reduksjon udekket tap		0	273 228		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	11 250	18 750
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 250</b>	<b>18 750</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 324	129 983
Forskuddsbetalte kostnader		28 533	22 493
Driftskonto OBOS-banken		742 704	322 717
Sparekonto OBOS-banken		276 400	100 484
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 054 961</b>	<b>575 678</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 066 211</b>	<b>594 428</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	797 493	188 559
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>797 493</b>	<b>188 559</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 548	29 106
Leverandørgjeld		227 170	376 763
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300.000)		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>268 718</b>	<b>405 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 066 211</b>	<b>594 428</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nes, \_\_. \_\_. 2025  
Styret i Årneskvartalet Sameie

Kåre Tømterud

Terje Kristiansen

Morten Engeflaen

Randi Sofie Wisnes Haugen

**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 boligdel	1 731 840
Felleskostnader næringsdel	712 548
Fjernvarme boligdel	637 524
Fjernvarme næringsdel	415 848
Kabel-TV	248 976
Parkering	102 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 849 336</b>

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

Viderefakturering, kostnad 2023	6 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 200</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 452.

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

Juridisk bistand	-19 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 558
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 089</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-152 056
Drift/vedlikehold VVS	-91 926
Drift/vedlikehold elektro	-19 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 011
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 951
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 555
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 066
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-247
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-533 988</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-241 408
Renovasjonsavgift	-168 298
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-409 706</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-283 972
Fjernvarme	-725 610
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 009 582</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Annen leiekostnad	-52 996
Annet driftsmateriale	-3 164
Vaktmestertjenester	-187 065
Renhold ved firmaer	-282 131
Snørydding	-51 547
Andre fremmede tjenester	-9 136
Andre kontorkostnader	-3 515
Bank- og kortgebyr	-3 048
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-595 602</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank	9 160
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12 964
Andre renteinntekter	1 220
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 344</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 000</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bordsett m/benker	
Tilgang 2021	37 500
Avskrevet tidligere	-18 750
Avskrevet i år	-7 500
	11 250
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>11 250</b>

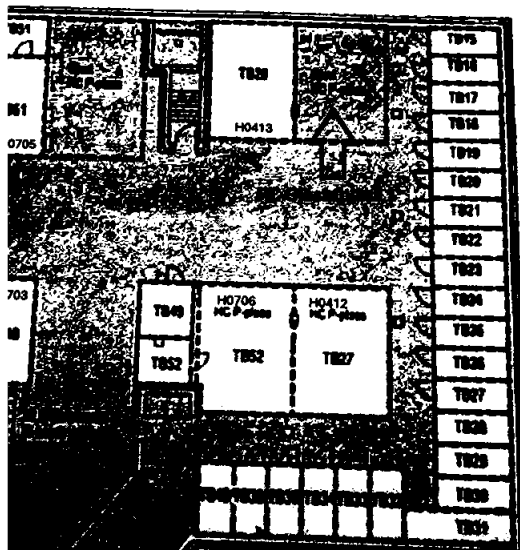
**SUM ÅRETS AVSKRIVNING****-7 500****NOTE: 15****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2024	2023
Andel bolig	608 535	1 198 184
Andel næring	- 57 136	- 1 162 737
Andel parkering/garasje	57 534	153 112
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>608 934</b>	<b>188 559</b>

**TOTAL SUM EGENKAPITAL****797 493**

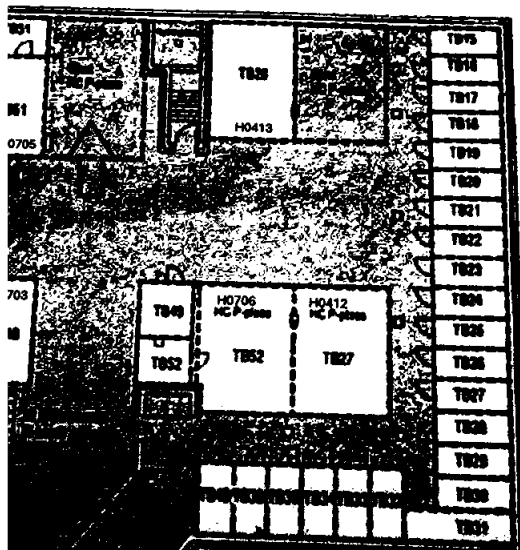


Vedlegg 2 til sak 8. HC plass på fellesareal (Gjeste plass 1)





Vedlegg 3 til sak 9. HC plass på fellesareal (Gjeste plass 2)





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 2939 Selskapsnavn: ÅRNESKVARTALET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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