



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 606 675	1 591 848
Sum inntekter		1 606 675	1 591 848
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	18 256
Annen driftskostnad		1 106 207	1 881 320
Sum kostnader		1 124 463	1 899 576
Driftsresultat		482 212	-307 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		761	2 191
Sum finansinntekter		761	2 191
Annen finanskostnad		60 886	50 783
Sum finanskostnader		60 886	50 783
Netto finans		-60 125	-48 592
Resultat før skattekostnad		422 087	-356 320
Årsresultat		422 087	-356 320
Totalresultat		422 087	-356 320
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		422 087	-356 320
Sum overføringer og disponeringer		422 087	-356 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		2 280	35
Andre fordringer		173 865	103 554
Sum fordringer		176 145	103 589
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 162	204 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 162	204 869
Sum omløpsmidler		297 307	308 458
SUM EIENDELER		297 307	308 458

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		559 610	981 696
Sum opptjent egenkapital		-559 610	-981 696
Sum egenkapital		-559 610	-981 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		786 862	908 694
Sum annen langsiktig gjeld		786 862	908 694
Sum langsiktig gjeld		786 862	908 694
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 645	311
Leverandørgjeld		42 795	338 671
Skyldige offentlige avgifter			2 256
Annen kortsiktig gjeld		11 614	40 223
Sum kortsiktig gjeld		70 054	381 460
Sum gjeld		856 916	1 290 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		297 307	308 458



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445448

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 984 098 804
SAMEIET ARENDALSGATA 22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 606 675	1 591 848
Sum inntekter		1 606 675	1 591 848
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	18 256
Annen driftskostnad		1 106 207	1 881 320
Sum kostnader		1 124 463	1 899 576
Driftsresultat		482 212	-307 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		761	2 191
Sum finansinntekter		761	2 191
Annen finanskostnad		60 886	50 783
Sum finanskostnader		60 886	50 783
Netto finans		-60 125	-48 592
Resultat før skattekostnad		422 087	-356 320
Årsresultat		422 087	-356 320
Totalresultat		422 087	-356 320
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		422 087	-356 320
Sum overføringer og disponeringer		422 087	-356 320



Organisasjonsnr: 984 098 804
SAMEIET ARENDALSGATA 22

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		2 280	35
Andre fordringer		173 865	103 554
Sum fordringer		176 145	103 589
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 162	204 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 162	204 869
Sum omløpsmidler		297 307	308 458
SUM EIENDELER		297 307	308 458
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		559 610	981 696
Sum opptjent egenkapital		-559 610	-981 696



Sum egenkapital	-559 610	-981 696
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	786 862	908 694
Sum annen langsiktig gjeld	786 862	908 694
Sum langsiktig gjeld	786 862	908 694
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 645	311
Leverandørgjeld	42 795	338 671
Skyldige offentlige avgifter		2 256
Annen kortsiktig gjeld	11 614	40 223
Sum kortsiktig gjeld	70 054	381 460
Sum gjeld	856 916	1 290 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	297 307	308 458



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2193

Sameiet Arendalsgata 22



Velkommen til årsmøte i Sameiet Arendalsgata 22

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:

30. april 2024 kl. 19:00, Sagene samfunnshus.

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. Forslag fra styret om tilskudd til husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Arendalsgata 22



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

Forslag til vedtak

Nicolay Line Holm er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på 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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 16 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 16 000.



Sak 7

Forslag fra styret om tilskudd til husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tilføyes husordensreglene: *Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen, og ingen grilling når det skal være alminnelig ro.*

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar forslaget

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ine Øvrum
- Knut Gunvald Trondsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Johansen Van Der Hagen
Substituttvalg for Alexander Iversen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicolay Line Holm	Arendalsgata 22
Styremedlem	Ine Øvrum	Arendalsgata 22
Styremedlem	Ådne Tremyr	Flåbygdvegen 8
Styremedlem	Knut Gunvald Trondsen	Arendalsgata 22
Varamedlem	Astrid Haugen Fiskvik	Arendalsgata 22
Varamedlem	Alexander Iversen	Arendalsgata 22

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post arendalsgata22@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://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 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.

Forretningsfører er Mats Granby.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



Styrets arbeid

Styrets årsberetning 2023, Arendalsgata 22

Året 2023 har vært relativt fritt for uventede hendelser med svært få ekstrakostnader. Den økonomiske driften i 2023 var svært god. Styret har brukt mye tid på å planlegge for en større oppgradering i 2024. Styret hatt 7 styremøter og behandlet 30+ saker.

Vedlikehold og oppgraderinger

Det har vært få hendelser som har krevd store vedlikeholdsutgifter. Kun mindre oppgraderinger er gjennomført:

- Byttet reim i ventilasjonsanlegget
- Kontroll av det elektriske anlegget ble utført med små utbedringer
- Brannluka ble utbedret som gjorde at vi fikk luftet bedre ut i sommer. Dette førte til kjøling av luften rundt heisen som gjorde at den stoppet sjeldnere i sommer.
- Vi plantet nye blomster under dugnaden, og tok vekk en del gamle planter i skråningen opp mot Bentsegata. Det er fortsatt en del som kan gjøres på utefronten, men dette ventes med til balkonger og fasade er oppgradert.

Brannsikkerhet

Nye brannslukningsapparater ble installert i fellesområdene. Styret kjøpte også inn nye på vegne av alle seksjonene. Den siste av de påkrevde tiltakene i brannrapporten fra 2021, er utskifting av alle dører som planlegges i 2024, ifb. med den store oppgraderingen.

Innbrudd i garasjen

Vi hadde et tilfelle av innbrudd i garasjen i desember. Enkelte verdier ble frastjålet. Personen har også urinert i kjelleren. Styret anbefaler at det settes så lite som mulig i garasjen, samt at alle passer på at dørene lukkes.

Forbedring av økonomi og driften

Forsikringen ble forhandlet noe ned pga. oppgraderingen av brannalarmanlegget. Vi fikk også tilbakebetalt ca. 33 000 kr av kommunen ifb. med utgifter av lekkasjen i Bentstegata i desember 2022.

Forberedelse av større oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

- Styret gjennomførte en konkurranse med 3 arkitekter, der vinneren Kjersti Nerseth fra K.N.Ark tegnet et forslag på utbedring av bygget, inkl. fasade, balkonger, garasje, inngangsparti og oppganger. Fargevalg, materialer, lys og andre designelementer var også inkludert.
- Styret gjennomført en konkurranse blant 2 leverandører på prosjektledelse, dvs. utforming av tilbudsmateriale, kontrahering av entreprenør, samt gjennomføring av prosjektet og oppfølging av entreprenør. De vil også sørge for at HMS og det juridiske av gjennomføringen er ivaretatt. OBOS Prosjekt vant.

I 2024 vil vi få inn tilbud fra entreprenører på prosjektet, som inkluderer balkonger, garasje, inngangsparti, oppganger og fellesdører. Det vil kreve tid, engasjement og beslutninger fra den enkelte, samt store investeringer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn opprinnelig budsjettert.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 227 253.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 169 000 til drift og vedlikehold. Dette er budsjettet uten utgiftene for den større oppgraderingen som er planlagt. Når tilbud fra entreprenører foreligger, vil et ekstraordinært årsmøte måtte ta stilling til gjennomføring og finansiering. I den forbindelse vil et revidert budsjett bli lagt fram.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Arendalsgata 22.

Lån

Sameiet Arendalsgata 22 har lån i OBOS banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24. Felleskostnadene må mest sannsynlig økes ytterligere når det skal gjennomføres oppgradering av bygget.

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 422 087,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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. Betryggende 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, 05.04.2024

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 565 952	1 550 652	1 551 000	1 726 000
Andre inntekter	3	40 723	41 196	8 000	3 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 606 675	1 591 848	1 559 000	1 729 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 256	-2 256	-2 256	-2 256
Styrehonorar	5	-16 000	-16 000	-16 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 963	-31 603	-6 600	-6 500
Forretningsførerhonorar		-72 670	-69 875	-70 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-1 435	-37 440	-50 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-181 056	-835 429	-420 000	-169 000
Forsikringer		-103 962	-129 857	-100 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-290 419	-246 270	-281 100	-332 200
Energi/fyring		-185 332	-216 637	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 080	-147 227	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	10	-259 290	-166 984	-160 000	-186 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 124 463	-1 899 576	-1 290 956	-1 009 456
DRIFTSRESULTAT		482 212	-307 728	268 044	621 544
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	761	2 191	0	0
Finanskostnader	12	-60 886	-50 783	-52 000	-62 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 125	-48 592	-52 000	-62 500
ÅRSRESULTAT		422 087	-356 320	216 044	559 044
Overføringer:					
Udekket tap		0	-356 320		
Reduksjon udekket tap		422 087	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		120 499	60 758
Kundefordringer		2 280	35
Forskuddsbetalte kostnader		53 366	42 796
Driftskonto OBOS-banken		120 954	189 818
Sparekonto OBOS-banken		208	15 051
SUM OMLØPSMIDLER		297 307	308 458
SUM EIENDELER		297 307	308 458
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-559 610	-981 696
SUM EGENKAPITAL		-559 610	-981 696

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	786 862	908 694
SUM LANGSIKTIG GJELD		786 862	908 694

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		11 614	13 644
Leverandørgjeld		42 795	338 671
Skyldige offentlige avgifter		0	2 256
Påløpte renter		5 481	311
Påløpte avdrag		10 164	0
Annen kortsiktig gjeld		0	26 579
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 054	381 460

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		297 307	308 458
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Sameiet Arendalsgata 22

Nicolay Line Holm Ine Øvrum Ådne Tremyr

Knut Gunvald Trondsen

**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 skattetrekk-konto 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
Brannslukningsapparat	15 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 565 952

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	2 643
Eierskfite	1 500
Godtgjørelse fra Oslo kommune	32 967
Nøkler	1 334
Viderefakturert kostnader for åpning av leilighet	2 280
SUM ANDRE INNETEKTER	40 723

**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 2022/2023, og er på kr 16 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 963.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 435
SUM KONSULENTHONORAR	-1 435

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-13 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 431
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 621
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 026
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 178
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 080
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 236
Kostnader dugnader	-4 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-181 056

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-145 638
Renovasjonsavgift	-144 781
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-290 419

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

Container	-8 131
Vaktmestertjenester	-135 694
Snørydding	-12 633
Andre fremmede tjenester	-95 617
Trykksaker	-268
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 820
Velferdskostnader	-2 547
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 290

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	33
SUM FINANSINNTEKTER	761

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 886
SUM FINANSKOSTNADER	-60 886

NOTE: 13**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. 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.



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022 -1 011 663

Nedbetalt tidligere 102 969

Nedbetalt i år 121 832

-786 862

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-786 862



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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 2193 Selskapsnavn: Sameiet Arendalsgata 22

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
E-post: oef@obos.no

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