



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 384 194  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ÅRVOLLSKOGEN  
GARASJEANLEGG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 06.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 286 564	1 294 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 286 564</b>	<b>1 294 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		965 594	1 245 829
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 079 694</b>	<b>1 359 929</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>206 870</b>	<b>-65 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 848	15 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 848</b>	<b>15 384</b>
Annen finanskostnad		50	319
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50</b>	<b>319</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 798</b>	<b>15 065</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>210 668</b>	<b>-50 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>210 668</b>	<b>-50 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>210 668</b>	<b>-50 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>210 668</b>	<b>-50 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 668	-50 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>210 668</b>	<b>-50 285</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		900	19 484
Andre fordringer		62 024	63 812
Sum fordringer		62 924	83 296
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 900	576 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 900	576 004
Sum omløpsmidler		924 824	659 300
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>924 824</b>	<b>659 300</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<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		698 728	488 060
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>698 728</b>	<b>488 060</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>698 728</b>	<b>488 060</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		181 060	114 531
Annen kortsiktig gjeld		45 036	56 709
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>226 096</b>	<b>171 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>226 096</b>	<b>171 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>924 824</b>	<b>659 300</b>



## **Til seksjonseierne i Årvollskogen SE Garasjeanlegg**

**Velkommen til sameiermøte, tirsdag 25. april 2017 kl. 18: i Våningshuset, Årvoll Gård**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Årvollskogen SE Garasjeanlegg det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i Arvollskogen SE Garasjeanlegg  
avholdes tirsdag 25. april 2017 kl. 18: i Våningshuset, Arvoll Gård.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er mottatt.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 31.3.2017

Styret i Arvollskogen SE Garasjeanlegg

Jørn-Oddvar Bjerke

Grete Borge

Esben Myhre



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørn-Oddvar Bjerke	Årvollveien 60 D
Styremedlem	Grete Borge	Årvollveien 54 E
Styremedlem	Esben Myhre	Årvollveien 62 C
Varamedlem	Lasse Becher	Lillevannsveien 107
Varamedlem	Håkon Mikelborg	Årvollveien 54 A
Varamedlem	Gry Renee Nordlie	Årvollveien 62 C
Varamedlem	Hege K Fosser Pedersen	Årvollveien 54 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Årvollskogen SE Garasjeanlegg

Årvollskogen SE Garasjeanlegg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993384194, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune.

Gårdsnummer 386 og bruksnummer 1.

Sameiet eier og omfatter et parkerings og bodanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå. Bygningsmassen ligger innenfor bebyggelsen i Årvollveien 52 – 62. Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameieren ihht vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7.050 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

320 parkeringsplasser for bil, hver utgjørende 20/7050, til sammen	6400/7050
304 små boder, hver utgjørende 2/7050, til sammen	608/7050
6 store boder, hver utgjørende 4/7050, til sammen	24/7050
1 sykkelparkeringsareal, til sammen	8/7050

Til sammen 7050/7050

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,



d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Årvollskogen SE Garasjeanlegg har ingen ansatte.

#### **Regnskapsførsel og revisjon**

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 286 564,-.

Andre inntekter består i hovedsak av salg portåpnere.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 079 694,-.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 210 668,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 698 728,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017**

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære driftskostnader.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

### **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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 31.3.2017  
Styret i Årvollskogen SE Garasjeanlegg

Jørn-Oddvar Bjerke      Grete Borge      Esben Myhre



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Årvollskogen Garasjeanleggs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### 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.

Oslo, 5. april 2017  
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 261 876	1 259 460	1 262 000	1 260 000
Andre inntekter	3	24 688	35 119	100 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 286 564</b>	<b>1 294 579</b>	<b>1 362 000</b>	<b>1 275 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 980	-16 051	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-40 323	-39 253	-40 000	-41 000
Konsulenthonorar	7	-16 482	-11 623	-15 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-240 888	-377 621	-240 000	-224 000
Forsikringer		-83 821	-109 155	-115 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-574 101	-692 127	-633 000	-628 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 079 694</b>	<b>-1 359 929</b>	<b>-1 168 000</b>	<b>-1 150 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>206 870</b>	<b>-65 350</b>	<b>194 000</b>	<b>124 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 848	15 384	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-50	-319	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 798</b>	<b>15 065</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>210 668</b>	<b>-50 285</b>	<b>197 000</b>	<b>127 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		210 668			



**BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 008	7 098
Kundefordringer		900	19 485
Kortsiktige fordringer	12	61 016	56 714
Driftskonto OBOS-banken		163 663	181 325
Sparekonto OBOS-banken		698 237	394 679
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>924 824</b>	<b>659 300</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>924 824</b>	<b>659 300</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		698 728	488 060
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>698 728</b>	<b>488 060</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 036	56 063
Leverandørgjeld		181 060	114 531
Annen kortsiktig gjeld		0	646
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>226 096</b>	<b>171 240</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>924 824</b>	<b>659 300</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 31.3.2017,  
STYRET I ÅRVOLLSKOGEN SE GARASJEANLEGG

Jørn-oddvar Bjerke

Grete Borge

Esben Myhre



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

### 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Sykkelparkering	18 200
Garasjeleie	1 143 536
Bodleie	101 028
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 262 764</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bodleie	-888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 261 876</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Strømforbruk (lading av EL-bil)	2 189
Korrigeringer på reskontro	1 699
Portåpnere	20 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>24 688</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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket Bevertning for kr 1 200, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 980.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 482
-----------------------------	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 482</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 700
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-15 118
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-21 663
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-3 790
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 500
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 581
------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-165 537
---------------------------------	----------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-240 888</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 330
Driftsmateriell	-210
Vaktmestertjenester	-413 742
Vakthold	-115 228
Andre fremmede tjenester	-16 638
Trykksaker	-5 058
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 200
Andre kontorkostnader	-578
Porto	-7 481
Bank- og kortgebyr	-6 138
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-574 101</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	281
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 558
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 848</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-50
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-50</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt forsikring tom 31.12.17 (blir kostnadsført i 2017)	56 916
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	4 100
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>61 016</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.



## Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter pluss arbeidsmøter med samarbeidspartnere. Styret har fulgt opp utleieparkeringene våre som er MC-parkering, samt kontrollert ladestasjoner og lading av el-biler.

Ved utskifting av lys i garasjen er nye erstattet med LED-lys.

Tidligere finansiering av overvåkingsutstyr har vært leiefinansiert i DNB, noe som er avsluttet etter endt leieperiode.

Det har vært foretatt utbedringer og vei, vedlikehold i parken, nye og flere speil ved utkjøring o.l.

Omprogrammert fjernkontroll til garasjeport for både inn- og utkjøring, samt solgt mange nye fjernkontroller. Erfaring viser at dette har ført til færre driftsstanser på utkjøringsporten. Skiftet forsikringselskap til if. Spart betydelig kostnader.

Økonomien i sameiet er kontinuerlig overvåket og husleien er ikke økt for 2017. Arbeidet med nye rengjøringstiltak i garasjen.

Vurdert tiltak for å hindre eksosspredning ved inn- og utkjøring. Dette arbeidet er ikke avsluttet.

Benytter hjemmesiden aarvollskogen.no som informasjonskanal. Vurdert rydde aktivitet i garasjen.

Kontinuerlig vurdering av almenne tiltak i garasjen i forhold til hastighet, rengjøring, rydding o.l

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Utføres av Oslo Sameieservice as.

### Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Nokas om vakthold.

### Nøkkeltkort/Portåpner

Hver garasjeeier har fått tilsendt 2 kort til bruk for å komme inn i garasjene. Disse kortene er nummererte og skal følge garasjene ved overdragelse. Det er selgers ansvar å overlevere kortene samt fjernåpner ved overdragelse. Det er også anledning til å kjøpe en fjernstyrt portåpner, noe svært mange beboere har gjort.



## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS med polisenummer 1227341. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.