



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 503 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9
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: 22.04.2025

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, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 998503906

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 391 083	2 215 910
Sum inntekter		2 391 083	2 215 910
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 159 054	1 578 302
Sum kostnader		2 273 154	1 692 402
Driftsresultat		117 929	523 508
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 925	13 400
Sum finansinntekter		24 925	13 400
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 925	13 400
Resultat før skattekostnad		142 854	536 908
Årsresultat		142 854	536 908
Totalresultat		142 854	536 908
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 854	536 908
Sum overføringer og disponeringer		142 854	536 908



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		60 000	60 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 000	60 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 384	10 188
Andre fordringer		68 850	378 146
Sum fordringer		83 234	388 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 980	855 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 980	855 118
Sum omløpsmidler		1 421 214	1 243 451
SUM EIENDELER		1 481 214	1 303 451

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 237 101	1 094 247
Sum opptjent egenkapital		1 237 101	1 094 247
Sum egenkapital		1 237 101	1 094 247
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 230	110 437
Annen kortsiktig gjeld		163 884	98 768
Sum kortsiktig gjeld		244 114	209 205
Sum gjeld		244 114	209 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 481 214	1 303 451



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 390096

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 503 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9
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: 22.04.2025

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 998 503 906
SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 391 083	2 215 910
Sum inntekter		2 391 083	2 215 910
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 159 054	1 578 302
Sum kostnader		2 273 154	1 692 402
Driftsresultat		117 929	523 508
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 925	13 400
Sum finansinntekter		24 925	13 400
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 925	13 400
Resultat før skattekostnad		142 854	536 908
Årsresultat		142 854	536 908
Totalresultat		142 854	536 908
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 854	536 908
Sum overføringer og disponeringer		142 854	536 908



Organisasjonsnr: 998 503 906
SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		60 000	60 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 000	60 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 384	10 188
Andre fordringer		68 850	378 146
Sum fordringer		83 234	388 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 980	855 118
Sum omløpsmidler		1 421 214	1 243 451
SUM EIENDELER		1 481 214	1 303 451
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 237 101	1 094 247
Sum opptjent egenkapital	1 237 101	1 094 247
Sum egenkapital	1 237 101	1 094 247
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	80 230	110 437
Annen kortsiktig gjeld	163 884	98 768
Sum kortsiktig gjeld	244 114	209 205
Sum gjeld	244 114	209 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 481 214	1 303 451



Organisasjonsnr: 998 503 906
SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9

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. 2156
SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9



Velkommen til årsmøte i SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9

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:

22. april 2025 kl. 18:00, Åråsen Konferansesenter C.J Hansens vei 7, 2007 Kjeller.

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. Ekstra styrehonorar
8. Avgift for hensetning av avfall på p-plass og fellesområde
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9



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.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 7

Ekstra styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i 2024 hatt mye ekstrajobb på grunn av balkong-saken. Malerarbeid måtte avlyses grunnet funn av råte på balkonger. Det ble holdt befaringer med utbygger, Multiconsult, Tryg Forsikring og flere balkongentreprenører. Kommunikasjon med engasjert advokat. Bistand fra OPAK.

Forslag til vedtak

Ekstra styrehonorar på 15 000 kroner

Sak 8

Avgift for hensetning av avfall på p-plass og fellesområde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er dessverre utfordringer med at flere hensetter avfall og andre gjenstander på p-plasser og fellesområder, noe som ikke er tillatt. Det er kun tillatt å oppbevare bildekk på p-plasser i garasjen. Da informasjon og andre tiltak ikke har hatt tilstrekkelig effekt, bør det innføres avgift for å sikre at det overholdes.

Ulovlig hensatt avfall som kan tilbakeføres til en beboer/leilighet, blir kjørt bort av vaktmester. Kostnader for denne ekstra tjenesten blir fakturert med 2.500.- som er sameiets kostnader for ekstra bortkjøring og levering av avfallet på et deponi.

Styrets innstilling

Gebyret innføres.

Forslag til vedtak

Hensetning av avfall eller andre løse gjenstander på p-plass og fellesområde blir belastet med en avgift på kr. 2.500.- for bortkjøring og levering av avfallet på et deponi. Dette gjelder ikke bildekk på p-plasser i garasjen.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Nyland



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte



Styrets årsrapport

Årsmelding 2024 – Sameiet Åråsvingen 9

Styresammensetning:

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

- Styreleder Tone Carlsen
- Styremedlem Geir Nyland
- Styremedlem Siri Borge
- Varamedlem Mona Westby

Virksomhetens art

Sameiet Åråsvingen 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for eierne.

Sameiet Åråsvingen 9 ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 998503906. Sameiet Åråsvingen 9 består av 50 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS

Revisor er Moltzau Revisjon AS

Forsikring

Sameiet Åråsvingen 9 er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenummer 8562097. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 11 styremøter siden årsmøte-2024. I tillegg har det vært utstrakt kontakt mellom styremedlemmer, utbygger, advokat og entreprenører.

Informasjon til og kontakt med eiere

Styret bruker OBOS sin portal VIBBO, til all formell informasjon til eierne. Her legger styret inn oppslag med viktig informasjon. Det er viktig at utleiere følger opp og informerer videre om aktuelle saker til sine leietagere. Eiere har mulighet til å gi leietagere tilgang til VIBBO. For nye eiere, så oppfordres det til å lese gjennom tidligere publiserte nyhetssaker. Her finnes viktig informasjon om praktiske forhold og annet.

Alle formelle henvendelser til styret skal sendes til styrets e-post adresse: arassvingen9@hotmail.no

Sameiet har også en privat Facebook gruppe. Dette er først og fremst en gruppe for kommunikasjon beboere imellom, og ingen formell informasjonskanal til/fra styret. Alle som bor i sameiet, kan søke om medlemskap i denne gruppen - Sameiet Åråsvingen 9.

Styremedlem Siri Borge er moderator for gruppen.

Eierskifter

Styret ønsker alle nye eiere velkommen!

Det har vært 12 eierskifter i sameiet i 2024.



Vaktmester

Tidligere Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdservice AS er overtatt av PBT Eiendomsdrift Øst AS. Det har vært noe oppfølging av ny vaktmester, men ser ut til at rutinene nå er på plass.

Avtale sprinkler

Det er inngått avtale med Sprinkler Teknikk AS om årlig kontroll av sprinkler. Kontrollen innebærer alle fellesområder, og enkelte tilfeldige leiligheter.

Asfaltering

Felles vei, som bl.a. går utenfor blokken, ble asfaltert august-2024. Kostnaden ble fordelt etter eierbrøk mellom nabosameiene.

Fjernet trær og busker

Styret tok jobben med å fjerne trær og busker på uteområde bak blokken. Da det i flere år har grodd vilt, skygget trærne mye for enkelte beboeres terrasser. Det ble kjøpt inn to sittebenker som beboere fritt kan benytte.

Postkasseskilt

For et mer enhetlig uttrykk foretok styret en samlebestilling av nye postkasseskilt som manglet, og/eller ble byttet ut. Postkassene ble rengjort, og alle klistremerker og post it lapper som ikke skal være en erstatning for navneskilt/nei takk reklame ble fjernet. Det er eiers ansvar å bestille/påkoste nye postkasseskilt ved eierskifte/leietakere. Frist er 3 uker etter innflytting. Skilt kan bestilles via Servicegruppen AS, e-post: salg@servicegruppen.no

Utleie leiligheter

Det er en del leiligheter som leies ut. Det er viktig at alle som leier ut sin leilighet melder fra til styret om leietakere med kontaktinformasjon. Styret bruker dette kun til intern bruk, og informasjonen rapporteres ikke videre. Informasjonen om leietakere sendes til styrets e-post adresse.

Lysarmaturer

Samtlige lysarmaturer i garasjen er byttet ut med LED-lysrør armaturer. Å erstatte gamle lysstoffrør med energieffektive LED-lysrør vil gi store innsparinger på sameiets strømkostnader på sikt. Gatebelysningen ble samtidig kontrollert av elektriker. Det er nå lys i gatelyktene.

Balkonger

Styret innhentet flere tilbud på malerarbeider for vestfasaden, og valget falt på Master Malerservice AS. Maling av vestfasade skulle vært påbegynt våren 2024. Etter at stillaset var satt opp ble det oppdaget store råteskader i balkongdekke. Master Malerservice AS avsluttet sitt arbeide omgående, på bakgrunn av at sikkerheten ikke var ivarettatt ut ifra balkongenes dårlige forfatning. Beboere ble umiddelbart varslet om at balkongene ikke kunne brukes.

Saken ble meldt inn til sameiets forsikring Tryg Forsikring som foretok en tilstandskontroll av balkongene. Styret hentet også inn bistand fra Multiconsult. I rapportene fra Tryg Forsikring v/Mosseng Takst og ingeniørtjenester AS og Multiconsult fremkommer det at årsak til råteskader er fuktpåkjenning bl.a. pga. mangelfullt prosjekterte membran- og beslagsløsninger. Noe som over tid medfører alvorlige råteskader.

Utbygger Eiendomsgruppen Oslo AS ble gjort kjent med forholdene og stilte på en uforpliktende befaringsrapport 26.04.2024, to dager etter at råteskadene var oppdaget. Eiendomsgruppen Oslo AS erkjente ikke ansvar. Styret forsøkte i ettertid å komme til en minnelig løsning med utbygger, uten at det ga resultater.



Forlikssklage ble meldt inn 05.09.2024. Svar mottatt fra Forliksrådet 12.11.2024 «Eiendomsgruppen Oslo AS godtar ikke klagerens (Sameiet Årassvingen9) krav/påstand. Forkynning av dom/beslutning fra Forliksrådet: Etter tilsvar er mottatt fant forliksrådet at saksbehandlingen innstilles fordi det er lite sannsynlig at saken vil egne seg for videre behandling i forliksrådet».

Styret har valgt å følge engasjert advokat sitt råd om å gå til sak mot utbygger, (saken omhandler også manglende opparbeidelse av uteområde), altså sende inn stevning til tingretten. Grunnen til dette er at gevinsten er veldig stor dersom sameiet vinner en eventuell rettsak, og de ekstra utgiftene dersom sameiet taper rettsaken vil ikke være betydelige i forhold til utgiftene sameiet uansett vil ha.

Dersom sameiet ikke hadde gått til sak mot utbygger ville sameiet sittede med hele regningen på nye balkonger. Dersom sameiet går til sak og taper saken, må sameiet fortsatt sitte med hele regningen for nye balkonger, pluss 400 000-500 000 kroner for motpartens (utbyggers) saksomkostninger. Vinner sameiet saken, må utbygger betale for nye balkonger og sameiet sine saksomkostninger.

Styret innhentet 5 balkongleverandører til befaring, og ble sittende igjen med 2 aktuelle. Diskusjoner rundt adkomst, heising, demontering og oppsett av nye balkonger ble drøftet. Flere befaringer ble avholdt. Styret besitter ikke den faglige ekspertise om temaet, og inngikk avtale med konsultentselskapet OPAK til å bistå under prosessen. OPAK har avholdt befaring med en lokal entreprenør for å se på muligheten til å kunne rehabilitere/ plass bygge balkongene. Noe som kan utgjøre en besparelse i tid og kostnader. Og vil være et mer miljøvennlig alternativ.

Å få saken opp i tingretten kan ta lang tid, og utfallet av en dom er usikkert. Styret har på vegne av sameiet parallelt innhentet og fått tilsagn om finansiering til nye balkonger. Styret jobber for å igangsette arbeidet med å få på plass nye balkonger så raskt som mulig.

Utført

Brannvernkontroll

Brannalarmkontroll

Sprinklerkontroll

Heiskontroll

Takkontroll

Vannmåleravlesning

Videre arbeid fremover

Følge opp pågående sak/reklamasjon på balkonger og uteområde opp mot utbygger sammen med advokat

Male fasader

Skifte terrassebord 2.etg

Skifte ut enkelte bord i svalganger

EL lader p-plasser

Årsmeldingen er godkjent av styret dato: 18.03.2025



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak. Styret har hatt ekstraordinære kapitalinnkallinger.

Resultat

Årets resultat på kr 142 854 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 177 100.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9
ORG.NR. 998 503 906, KUNDENR. 2156

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 052 120	1 897 480	2 052 000	2 151 000
Andre inntekter	3	338 963	318 430	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 391 083	2 215 910	2 052 000	2 151 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 375	-13 750	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-97 040	-92 155	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-77 709	-34 778	-20 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-546 674	-204 939	-776 000	-600 000
Forsikringer		-201 044	-175 354	-193 000	-232 000
Kommunale avgifter	9	-752 624	-569 299	-606 000	-782 000
Energi/fyring		-65 691	-65 269	-80 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 019	-284 501	-295 000	-307 000
Andre driftskostnader	10	-139 877	-138 258	-182 000	-187 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 273 154	-1 692 402	-2 378 100	-2 510 000
DRIFTSRESULTAT		117 929	523 508	-326 100	-359 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 925	13 400	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 925	13 400	0	0
ÅRSRESULTAT		142 854	536 908	-326 100	-359 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		142 854	536 908		



SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9
ORG.NR. 998 503 906, KUNDENR. 2156

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	60 000	60 000
SUM ANLEGGSMIDLER		60 000	60 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 384	10 188
Forskuddsbetalte kostnader		68 850	73 900
Andre kortsiktige fordringer		0	304 245
Driftskonto OBOS-banken		609 451	348 009
Sparekonto OBOS-banken		728 529	507 109
SUM OMLØPSMIDLER		1 421 214	1 243 451
SUM EIENDELER		1 481 214	1 303 451
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 237 101	1 094 247
SUM EGENKAPITAL		1 237 101	1 094 247
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 358	47 584
Leverandørgjeld		80 230	110 437
Energiavregning	13	90 526	51 184
SUM KORTSIKTIG GJELD		244 114	209 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 481 214	1 303 451
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 17.03.2025
Styret i Sameiet Åræssvingen 9

Tone Elisabeth Carlsen/s/

Geir Nyland/s/

Siri Borge/s/

**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	1 700 520
TV	200 400
Bredbånd	57 600
Parkeringsleie	48 000
Garasjeleie	45 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 052 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse viderefakturerte kostnader	38 928
Opprydding kundereskontro	35
Kapitalinnkalling	300 000
SUM ANDRE INNETEKTER	338 963

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 040
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 388
Multiconsult AS	-55 281
SUM KONSULENTHONORAR	-77 709

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-163 438
Drift/vedlikehold VVS	-15 870
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 866
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 675
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 355
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 607
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 863
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-546 674

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-539 424
Renovasjonsavgift	-213 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-752 624

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 458
Lyspærer og sikringer	-448
Vaktmestertjenester	-46 110
Renhold ved firmaer	-33 924
Snørydding	-35 786
Andre fremmede tjenester	-867
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 100
Andre kontorkostnader	-915
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 877
Velferdskostnader	-5 292
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-139 877

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter OBOS-banken	24 719
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	206
SUM FINANSINNEKTER	24 925

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser		
Tilgang 2001	60 000	60 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		60 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-202 164
SUM INNEKTER	-202 164

KOSTNADER

Fjernvarme	111 638
SUM KOSTNADER	111 638

SUM ENERGIAVREGNING	-90 526
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Åråsvingen 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Åråsvingen 9 som viser et overskudd på kr 142 854,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Vestby, 20. mars 2025

Moltzau Revisjon AS

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 2156 Selskapsnavn: SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9

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.