



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 683 248
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 460 372 | 5 213 953 |
| Sum inntekter | | 5 460 372 | 5 213 953 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 294 260 | 273 840 |
| Annen driftskostnad | | 5 839 428 | 4 628 383 |
| Sum kostnader | | 6 133 688 | 4 902 223 |
| Driftsresultat | | -673 316 | 311 731 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 792 | 6 130 |
| Sum finansinntekter | | 2 792 | 6 130 |
| Annen finanskostnad | | 16 144 | |
| Sum finanskostnader | | 16 144 | 0 |
| Netto finans | | -13 352 | 6 130 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -686 668 | 317 861 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -686 668 | 317 861 |
| Årsresultat | | -686 668 | 317 861 |
| Totalresultat | | -686 668 | 317 861 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -686 668 | 317 861 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -686 668 | 317 861 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|------------------|
| 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 | | | |
| Andre fordringer | | 127 009 | 510 951 |
| Sum fordringer | | 127 009 | 510 951 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 713 138 | 1 395 993 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 713 138 | 1 395 993 |
| Sum omløpsmidler | | 840 147 | 1 906 944 |
| SUM EIENDELER | | 840 147 | 1 906 944 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|----------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 205 966 | 892 634 |
| Sum opptjent egenkapital | | 205 966 | 892 634 |
| Sum egenkapital | | 205 966 | 892 634 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 380 506 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 380 506 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 380 506 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 80 | |
| Leverandørgjeld | | 54 066 | 950 901 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 199 529 | 63 409 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 253 675 | 1 014 310 |
| Sum gjeld | | 634 181 | 1 014 310 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 840 147 | 1 906 944 |



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Årvollskogen Boligsameie I vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 09.03.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 17.03.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 09.03.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 17.03.21

Selskapsnummer: 5653 **Selskapsnavn** Årvollskogen Boligsameie I

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Viggo Lund Follestad og Hege K Fosser Pedersen velges som protokollvitne(r)

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 260 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlem og 3 varamedlemmer.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|----------------------|------|
| Styreleder | Marina Mrkaljevic | 2 år |
| Styremedlem | Tone Bekke | 2 år |
| Styremedlem | Hege Fosser Pedersen | 2 år |
| Varamedlem | Kari Biermann Elboth | 1 år |
| Varamedlem | Åslaug Uddu Ystad | 1 år |
| Varamedlem | Ole-Johnny Letrud | 1 år |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---|------------------|
| Leder | Marina Mrkaljevic (på valg) | Årvollveien 8808 |
| Styremedlem | Tone Bekke (på valg) | Årvollveien 58 N |
| Styremedlem | Viggo Lund Follestad | Årvollveien 54 U |
| Styremedlem | Hege K Fosser Pedersen (på valg) | Årvollveien 54 C |
| Varamedlem | Kari Biermann Elboth (på valg) | Årvollveien 58 H |
| Varamedlem | Ole-Johnny Letrud (på valg) | Årvollveien 58 H |
| Varamedlem | Bjarne Lothe (på valg) | Årvollveien 56 C |

Valgkomiteen

David Ngaruiya Mwaura (på valg) Årvollveien 58 U

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Årvollskogen Boligsameie I

Sameiet består av 147 seksjoner.

Årvollskogen Boligsameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988683248, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Årvollveien 54 A-X
Årvollveien 56 A-X
Årvollveien 58 A-V

Gårds- og bruksnummer :
86 996

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Årvollskogen Boligsameie I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.



Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid se side 14.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 460 372.

Dette er kr 1 338 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 133 688.

Dette er kr 398 688 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 673 316,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 586 472,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke budsjettet med større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 24 694. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Årvollskogen Boligsameie I.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Årvollskogen Boligsameie I

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Årvollskogen Boligsameie I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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 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.

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

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel:SDSPN-ECYU7-UAF2S-CEEA6-LKNP2-3YBGS



ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I ORG.NR. 988 683 248, KUNDENR. 5653

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 459 034 | 5 204 748 | 5 459 000 | 6 040 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 338 | 9 205 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 5 460 372 | 5 213 953 | 5 459 000 | 6 040 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -34 260 | -33 840 | -34 000 | -36 660 |
| Styreonorar | 5 | -260 000 | -240 000 | -240 000 | -260 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 358 | -14 111 | -15 500 | -16 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -209 600 | -203 693 | -209 000 | -216 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -6 571 | -14 508 | -125 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 522 685 | -1 059 485 | -1 617 500 | -891 500 |
| Forsikringer | | -357 306 | -329 253 | -350 000 | -382 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 069 244 | -989 427 | -1 076 000 | -1 086 000 |
| Kostnader sameie | | -924 | -840 | -1 000 | -1 000 |
| Energi/fyring | | -698 731 | -1 084 315 | -1 050 000 | -1 090 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -428 451 | -398 017 | -420 000 | -442 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -531 559 | -534 735 | -597 000 | -619 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 133 688 | -4 902 223 | -5 735 000 | -5 065 160 |
| DRIFTSRESULTAT | | -673 316 | 311 731 | -276 000 | 974 840 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 792 | 6 130 | 12 500 | 12 000 |
| Finanskostnader | 12 | -16 144 | 0 | 0 | -10 000 |
| RES. FINANSINNT./- KOSTNADER | | -13 352 | 6 130 | 12 500 | 2 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -686 668 | 317 861 | -263 500 | 976 840 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 317 861 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -686 668 | 0 | | |



BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 299 | 23 585 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 108 699 | 456 810 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 18 011 | 30 556 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 656 100 | 840 393 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 57 038 | 555 601 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 840 147 | 1 906 944 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 840 147 | 1 906 944 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 205 966 | 892 634 |
| SUM EGENKAPITAL | | 205 966 | 892 634 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 380 506 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 380 506 | 0 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 59 450 | 63 409 |
| Leverandørgjeld | | 54 066 | 950 901 |
| Påløpte renter | | 80 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 140 079 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 253 675 | 1 014 310 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 840 147 | 1 906 944 |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 2021

Styret i Årvollskogen Boligsameie I

Marina Mrkaljevic /s/

Tone Bekke /s/

Viggo Lund Follestad /s/

Hege K Fosser Pedersen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 459 034 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 459 034 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|--|--------------|
| Korrigeringer på reskontro | 70 |
| Viderefaktureringvedr. varmeelement | 1 268 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 1 338 |

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

| | |
|--|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -36 660 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 400 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -34 260 |

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 2019/2020, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag og sommeravslutning for kr 3 817, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 358.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 571 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 571 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------|------------|
| Norconsult, skadeanalyse | -32 063 |
| Paragdimma bygg og Interiør AS | -1 783 338 |

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| VEDLIKEHOLD | -1 815 400 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -81 711 |
| Drift/vedlikehold VVS | -44 852 |
| Drift/vedlikehold elektro | -39 850 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -16 250 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -196 452 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -16 008 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -231 196 |
| Erstatning v/vannskader | -50 966 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 522 685 |

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

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -641 879 |
| Renovasjonsavgift | -427 365 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 069 244 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Vaktmestertjenester | -314 803 |
| Renhold ved firmaer | -198 857 |
| Andre fremmede tjenester | -2 111 |
| Trykksaker | -1 468 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 817 |
| Porto | -5 547 |
| Bank- og kortgebyr | -4 955 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -531 559 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 197 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 437 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 158 |
| SUM FINANSINTEKTER | 2 792 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -16 144 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -16 144 |

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Viderefakturering strøm desember | 17 801 |
| Gebyrer | 210 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 18 011 |

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 2 år.

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 2020 | -600 000 |
| Nedbetalt i år | 219 494 |
| | -380 506 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -380 506 |



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|--|-----------------|
| Skadeoppgjør fra Tryg forsikring | -6 768 |
| Påløpte kostnader, gjelder strøm november og desember | -133 311 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -140 079 |



Annen informasjon om sameiet Styrets arbeid i 2020

Dugnad og julegrantenning

Årets dugnad og julegrantenning ble avlyst på grunn av Covid19.

Vedlikehold og utbedringer

Bygningsmassen begynner å bli gammel. Det har blitt oppdaget vann- og lekkasjeskader i 58K i totalt 3 leiligheter som har pågått over noen år. Utbedringen er nå gjennomført. Styret måtte dekke en del av kostnader med å ta opp lån på 600 000 kr. Styret utbedret også årsaken til lekkasjene i flere rekkehus i høst i forbindelse med regnværet. Styret utbedret alle låsene til inngangsdørene til høyblokken.

Vifter/ventilasjon

Vanlig vedlikehold og utbedring ved behov ble foretatt. Ingen store utgifter.

Heis

Vanlig vedlikehold/kontroll og utbedring ved feil ved behov ble foretatt.

Byggeprosessen på nabotomten

Ridesentertomta er ennå ikke omregulert til boligformål. Vedal holder styret fortløpende orientert. Dersom det blir boligbygging, vil ikke oppstart for dette være før i 2024. Vi vil holde beboere orientert via vår Facebookside når det kommer informasjon som er av betydning for vårt sameie. Styret har sendt sine innspill til saken til arkitektene da dette ble etterspurt i 2020, med innsigelser angående forslaget til den foreslåtte utbyggingen. All informasjon finnes på Plan- og bygningsetaten (Østreheimsveien 28a).

Facebook

Årvollskogen boligsameie 1 kommuniserer i all hovedsak med beboerne via vår Facebookside der alle kan og oppfordres til å være medlem. I løpet av 2020 ble det lagt ut 289 innlegg på siden. Det er nå 464 medlemmer av gruppa, en økning på drøyt 100 personer det siste året. Det skyldes blant annet at Facebookgruppa nå er felles for alle tre sameiene.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Årvollskogen Boligsameie I har avtale om vaktmestertjeneste med Aslagsen Bakgård og hage.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.



Renhold

Sameiet har avtale med Aslagsen Bakgård og hage om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles via styret.

Det samme med nøkler til bommen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600394. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 og lekeplassutstyr. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Årvollskogen Boligsameie I er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|------|---|
| 2020 | Rehabilitering i 58K |
| 2018 | Fasade |
| 2018 | Varmekabler i trappene |
| 2017 | Nytt berederrom, utskifting røledninger |
| 2013 | Maling av fasader |