



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

### 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, 13.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 215 910	1 987 535
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 215 910</b>	<b>1 987 535</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 578 302	1 565 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 692 402</b>	<b>1 679 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>523 508</b>	<b>307 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 400	637
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 400</b>	<b>637</b>
Annen finanskostnad			596
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>596</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 400</b>	<b>41</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>536 908</b>	<b>307 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>536 908</b>	<b>307 678</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>536 908</b>	<b>307 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		536 908	307 678
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>536 908</b>	<b>307 678</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		60 000	60 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 000	60 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 622	6 493
Andre fordringer		385 712	345 481
Sum fordringer		388 334	351 974
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		855 118	303 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		855 118	303 548
Sum omløpsmidler		1 243 451	655 522
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 303 451</b>	<b>715 522</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		1 094 247	557 339
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 094 247</b>	<b>557 339</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 094 247</b>	<b>557 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		110 437	104 563
Annen kortsiktig gjeld		98 768	53 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>209 205</b>	<b>158 183</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>209 205</b>	<b>158 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 303 451</b>	<b>715 522</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370730

#### 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: 01.01.2023 - 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

#### 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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 998 503 906  
SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 215 910	1 987 535
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 215 910</b>	<b>1 987 535</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 578 302	1 565 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 692 402</b>	<b>1 679 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>523 508</b>	<b>307 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 400	637
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 400</b>	<b>637</b>
Annen finanskostnad			596
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>596</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 400</b>	<b>41</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>536 908</b>	<b>307 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>536 908</b>	<b>307 678</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>536 908</b>	<b>307 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		536 908	307 678
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>536 908</b>	<b>307 678</b>



Organisasjonsnr: 998 503 906  
SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		60 000	60 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 000	60 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 622	6 493
Andre fordringer		385 712	345 481
Sum fordringer		388 334	351 974
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		855 118	303 548
Sum omløpsmidler		1 243 451	655 522
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 303 451</b>	<b>715 522</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 094 247	557 339
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 094 247</b>	<b>557 339</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 094 247</b>	<b>557 339</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	110 437	104 563
Annen kortsiktig gjeld	98 768	53 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>209 205</b>	<b>158 183</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>209 205</b>	<b>158 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 303 451</b>	<b>715 522</b>



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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2156

Sameiet Årassvingen 9



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Årassvingen 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:**

(mangler dato), .

**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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Årassvingen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer 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 Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Protokollvitne velges på møte.



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. 2156 årsrapport 2024.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 100 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tone Carlsen	Årassvingen 9
Styremedlem	Siri Borge	Årassvingen 9
Styremedlem	Geir Nyland	Årassvingen 9
Varamedlem	Mona Westby	Årassvingen 9

### 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.

### Generelle opplysninger om Sameiet Årassvingen 9

Sameiet består av 51 seksjoner.

Sameiet Årassvingen 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998503906, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

29 1131

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

Sameiet Årassvingen 9 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er MOLTZAU REVISJON AS.



## Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter siden årsmøte mai-2023. Og styremedlemmene har hatt kontinuerlig dialog mellom styremøtene.

### Saker

#### 1. Status uteområde

September-2023 mottok sameiet bekreftelse fra utbygger Eiendomsgruppen AS på opparbeidelse av uteområde vårparten-2024.

Grunnet mye usikkerhet ønsket vi forsikre oss at Eiendomsgruppen AS var i rute, og sendte ny forespørsel om status i januar. De svarte med å legge frem en fremdriftsplan, og avslutter tilbakemeldingen med, «*Planen forutsetter at vi ser vesentlig bedring i vår likviditet i løpet av februar 2024, etter de signalene vi har fått fra finansielle parter og forhåpning om noe bedring av usolgte leiligheter, anser vi dette som realistisk uten at vi kan love noe 100%*»

Hilsen daglig leder Eiendomsgruppen AS.

November-2022 ble saken meldt til Tilsynsenheten i kommunen. Etter gjentatte purringer lyder siste svar fra kommunen - januar-2024, «*Jeg har ingen annen beskjed til dere enn jeg har gitt dere tidligere. Vi har begrensede ressurser, og prioriterer saker etter alvorlighetsgrad. Vi har derfor ingen mulighet til å si noe om når vi får tatt saken til behandling*».

Hilsen Seksjonsleder Tilsyn og ulovlighet, Avdeling byggesak.

#### 2. Vanninntrengning nedre parkeringskjeller

Skaden inntraff 8.aug-2023 under ekstremværet «Hans» og skyldtes at en hovedledning i teknisk rom, som tilhører sameiets bygningsmasse og er forsikret hos Tryg Forsikring, gled fra hverandre grunnet store nedbørsmengder. Tryg bestred sitt ansvar under henvisning til at Tryg ikke har forsikret parkeringsanlegget hvor vannet fløt ut. Styret valgte å sette advokat på saken. November-23 fikk vi medhold, og Tryg dekket erstatning av skaden pålydende 323.607.-

#### 3. Vanninntrengning tak garasje

Årsaken til lekkasje var et frosset nedløpsrør. Skaden ble utbedret.

#### 4. Rørblokkeringer

Det har igjen vært to tilfeller av rørblokkering i avløpet, som fører til kloakkutslipp i nedre parkeringskjeller og Rema 1000. Rørblokkeringer påfører sameiet store unødige kostnader. Årsaken til blokkeringene er mengder med våtservietter, tamponger, bind, grovt papir etc. som blir spylt ned i toalettet. Vi ber alle innstendig om kun å bruke toalettet til hva det er tenkt til.

#### 5. Ny avtale Telenor

Sameiet har inngått ny avtale med Telenor. Avtalen Frihet M gir fleksibilitet til å velge hvor mye bredbånd og TV den enkelte vil ha. Dagens dekoder er erstattet med nye T-We Box II for alle, inkludert i felleskostnadene.



6. Ny avtale Norsk Brannvern AS

Sameiet har inngått ny avtale med Norsk Brannvern AS. Endringen innebærer at under den årlige kontrollen vil det ikke lenger bli foretatt kontroll av brannvernutstyr i de enkelte seksjoner. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som apparater, for eksempel brannslukningsapparat.

Det er montert brannslukkere i postrommet og svalgang 2.etg, samt exit skilt i svalgang 2.etg.

7. Male fasade

Arbeidet med å male vest-fasade vil bli utført av Master Malerservice AS. Oppstart 1.mai.

8. Felleskostnader

Det var nødvendig å justere opp felleskostnadene grunnet den store økningen i kostnader den siste tiden, bl.a. kommunale avgifter, fjernvarme og strømpriser. Styret vurderer kontinuerlig avtaler og driftsutgifter, og om mulig forbedrer tjenestene og reduserer kostnadene.

9. Opprydding

Hensatte sykler er fjernet fra Sykkelparkeringen i garasjen. Benytt sykkelparkering, eller privat bod, sykler skal ikke oppbevares i svalganger.

Opprydding av p-plasser i garasjen. Det er tillatt å oppbevare private bildekk/takboks og sykler på p-plassen, alle eiendeler utover dette skal lagres privat.

Utført

**Vannmåleravlesning**

**Brannvernkontroll**

**Brannalarmanleggkontroll**

**Heiskontroll**

Fremtidige planer

Male vest-fasade vår/sommer-2024

Male nord-fasade

Beise fellesområder

Justering av balkonger

Skifte bord i svalganger

Utslagsvask til renholdspersonale

Skifte fra lysstoffrør til led i garasje

El lader p-plasser garasje



## 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.

### 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 1 034 247.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## 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 776 000.

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Det er avsatt 606 000 til kommunale avgifter

### 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 Årassvingen 9.

### Lån

Sameiet Årassvingen 9 har ingen lån.

### 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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Åråsvingen 9

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Åråsvingen 9 som viser et overskudd på kr 536 908,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023 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 2023 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, 17. februar 2024

Moltzau Revisjon AS

Tone Merete Moltzau  
Statsautorisert revisor



## 2156 - SAMEIET ÅRASSVINGEN 9

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 897 480	1 767 480	1 929 000	2 052 000
Andre inntekter	3	318 430	220 055	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 215 910</b>	<b>1 987 535</b>	<b>1 929 000</b>	<b>2 052 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-13 125	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-92 155	-80 101	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-34 778	26 458	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-204 939	-218 295	-246 000	-776 000
Forsikringer		-175 354	-147 706	-164 000	-193 000
Kommunale avgifter	9	-569 299	-581 106	-580 000	-606 000
Energi/fyring		-65 269	-88 585	-312 164	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 500	-257 200	-265 200	-295 000
Andre driftskostnader	10	-138 258	-206 138	-177 000	-182 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 692 402</b>	<b>-1 679 898</b>	<b>-1 984 464</b>	<b>-2 378 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>523 508</b>	<b>307 637</b>	<b>-55 464</b>	<b>-326 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 400	637	0	0
Finanskostnader		0	-596	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 400</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>536 908</b>	<b>307 678</b>	<b>-55 464</b>	<b>-326 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		536 908	307 678		



## 2156 - SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9 BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	60 000	60 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 566	79 435
Kundefordringer		2 622	6 493
Forskuddsbetalte kostnader		73 900	67 800
Andre kortsiktige fordringer	13	304 245	0
Energiavregning		0	198 245
Driftskonto OBOS-banken		348 009	303 548
Sparekonto OBOS-banken		507 109	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 243 451</b>	<b>655 522</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 303 451</b>	<b>715 522</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 094 247	557 339
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 094 247</b>	<b>557 339</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 584	42 930
Leverandørgjeld		110 436	115 252
Energiavregning	14	51 184	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>209 204</b>	<b>158 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 303 451</b>	<b>715 522</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 14.02.2024,  
STYRET I SAMEIET ÅRÅSSVINGEN 9

Tone Carlsen

Siri Borge

Geir Nyland

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	48 000
Garasjeleie	19 000
Felleskostnader	1 589 280
TV	187 200
Bredbånd	54 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 897 480</b>

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

Kapitalinnkalling	318 430
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>318 430</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 2022/2023, og er på kr 100 000

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750

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

Juridisk bistand	-21 469
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 215
Andre konsulentonorarer	-7 094
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 778</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-627
Drift/vedlikehold VVS	-59 658
Drift/vedlikehold elektro	-10 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 722
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 777
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 120
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-204 939</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-356 737
Renovasjonsavgift	-212 562
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-569 299</b>

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

Lokalleie	-6 250
Driftsmateriell	-2 399
Vaktmestertjenester	-50 325
Renhold ved firmaer	-33 924
Snørydding	-34 549
Andre fremmede tjenester	-889
Trykksaker	-108
Andre kontorkostnader	-466
Porto	-120
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 960
Velferdskostnader	-2 369
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-138 258</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 904
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 289
Andre renteinntekter	98
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 400</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser		
Tilgang 2001	60 000	
		60 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>60 000</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	304 245
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>304 245</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-202 164
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-202 164</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	150 980
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>150 980</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-51 184</b>
----------------------------	----------------

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.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i CODAN FORSIKRING NUF med polisenummer 853143. 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

Selskapsnummer: 2156 Selskapsnavn: Sameiet Åråssvingen 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

20 av 21

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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