



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 028 543
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ALLÉEN 5 OG 7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 336 364 | 1 297 085 |
| Sum inntekter | | 1 336 364 | 1 297 085 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 62 755 | 62 755 |
| Annen driftskostnad | | 1 278 595 | 1 123 987 |
| Sum kostnader | | 1 341 350 | 1 186 742 |
| Driftsresultat | | -4 986 | 110 343 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 618 | 10 499 |
| Sum finansinntekter | | 10 618 | 10 499 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 10 618 | 10 499 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 632 | 120 843 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 5 632 | 120 843 |
| Årsresultat | | 5 632 | 120 843 |
| Totalresultat | | 5 632 | 120 843 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 5 632 | 120 843 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 5 632 | 120 843 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 39 898 | 17 866 |
| Sum varige driftsmidler | | 39 898 | 17 866 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 39 898 | 17 866 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 136 944 | 235 873 |
| Sum fordringer | | 136 944 | 235 873 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 328 940 | 557 610 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 328 940 | 557 610 |
| Sum omløpsmidler | | 465 884 | 793 483 |
| SUM EIENDELER | | 505 782 | 811 349 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 424 985 | 419 353 |
| Sum opptjent egenkapital | | 424 985 | 419 353 |
| Sum egenkapital | | 424 985 | 419 353 |
| 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 | | 55 634 | 386 789 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 25 162 | 5 207 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 80 796 | 391 996 |
| Sum gjeld | | 80 796 | 391 996 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 505 782 | 811 349 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357781

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 028 543
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ALLÉEN 5 OG 7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 999 028 543
ALLÉEN 5 OG 7 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 336 364 | 1 297 085 |
| Sum inntekter | | 1 336 364 | 1 297 085 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 62 755 | 62 755 |
| Annen driftskostnad | | 1 278 595 | 1 123 987 |
| Sum kostnader | | 1 341 350 | 1 186 742 |
| Driftsresultat | | -4 986 | 110 343 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 618 | 10 499 |
| Sum finansinntekter | | 10 618 | 10 499 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 10 618 | 10 499 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 5 632 | 120 843 |
| Årsresultat | | 5 632 | 120 843 |
| Totalresultat | | 5 632 | 120 843 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 5 632 | 120 843 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 5 632 | 120 843 |



Organisasjonsnr: 999 028 543
ALLÉEN 5 OG 7 BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 39 898 | 17 866 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 39 898 | 17 866 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 136 944 | 235 873 |
| Sum fordringer | | 136 944 | 235 873 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 328 940 | 557 610 |
| Sum omløpsmidler | | 465 884 | 793 483 |
| SUM EIENDELER | | 505 782 | 811 349 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 424 985 | 419 353 |



| | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Sum opptjent egenkapital | 424 985 | 419 353 |
| Sum egenkapital | 424 985 | 419 353 |
| 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 | 55 634 | 386 789 |
| Annen kortsiktig gjeld | 25 162 | 5 207 |
| Sum kortsiktig gjeld | 80 796 | 391 996 |
| Sum gjeld | 80 796 | 391 996 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 505 782 | 811 349 |



Organisasjonsnr: 999 028 543
ALLÉEN 5 OG 7 BOLIGSAMEIE

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 2023

Alleen 5 og 7 Boligsameie

16. mars 2023

Selskapsnummer: 7164





Velkommen til årsmøte i Alleen 5 og 7 Boligsameie

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:

16. mars 2023 kl. 18:00, Piloten Fornebu S (Senteret).

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. FORSLAG TIL ENDRING AV FORDELING STEMMERETTENE §6 HUSEIERMØTETS VEDTAK
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Alleen 5 og 7 Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 7164 Årsrapport med regnskap og rev klar.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 4

FORSLAG TIL ENDRING AV FORDELING STEMMERETTENE §6 HUSEIERMØTETS VEDTAK

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under årsmøtet til Huseierforeningen i 2019 ble det fremmet et forslag for å endre fordeling av stemmerettene. Følgende er hentet fra årsmøteinnkallingen 2019:

B. Oppstart av prosess for endring av stemmerettsreglene i vedtektene

Huseierforeningens vedtekter trenger en oppdatering bl.a. som følge av både språklige og faktiske endringer som har skjedd siden etableringen av Huseierforeningen. Revisjon av vedtektene vil være aktuelt å foreta senere i 2019 i forbindelse med overskjøting av fellesarealene (ref. sak A).

Som en forberedelse til revisjon av vedtektene ønsker styret i Huseierforeningen å ta frem et forslag om endring av stemmerettsreglene i vedtektenes §6. Forslaget går ut på at hvert boligsameie har stemmerett i Huseierforeningen basert på antall seksjoner i det enkelte sameie.

Dagens ordning med én stemme per sameie (til sammen 14 stemmer) gir en skjevhet og kan oppleves urimelig – særlig for de største sameiene. Allerede i 2015-2016 utformet sameierepresentantene i det daværende styret i Huseierforeningen et forslag til endring med sikte på at antall sameiere/leiligheter legges til grunn for stemmeretten (til sammen 446 stemmer). En slik endring vil harmonere bedre med sameienes størrelse og økonomiske ansvar. Saken ble i 2016 likevel lagt på is slik at sameiene først kunne høste erfaringer med det nyvalgte styret fra 2016, samt avvente nødvendig revisjon av vedtektene til overskjøting av fellesarealene.

For å endre stemmerettsreglene må forslaget først behandles i det enkelte sameie på årsmøtene, før det senere kan realitetsbehandles på et (ekstraordinært) årsmøte i Huseierforeningen. Endringen kan fattes med alminnelig flertall på sameienes årsmøter, men krever tilslutning fra alle sameiene på Huseierforeningens årsmøte.

Styret i Huseierforeningen vil med dette fremme forslag til årsmøtet 14. mars 2019 om å starte en prosess med sikte på å endre stemmerettsreglene på et senere tidspunkt når revisjon av vedtektene må gjøres.



Opprinnelig stemmerettsregler:

§6 Huseiermøtets vedtak

For at huseiermøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hvert eierseksjonssameie/borettslag representerer en stemme i Huseierforeningen.

Endres til:

§6 Huseiermøtets vedtak

Medlemmene i Huseierforeningen er det enkelte eierseksjonssameie. Stemmedeling i Huseierforeningen baserer seg på hvert enkelt sameies brøk av det totale antall leiligheter i Huseierforeningen. (ref vedtektenes leilighetsoversikt.)

For at huseiermøtet skal være vedtaksført må minst 50% av stemmene være representert. Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Leilighetsoversikt:

Det er i Rolfsbukta følgende Boligsameier: Ny stemmebrøk:

Marina I 14 leiligheter 14/446

Marina II 17 leiligheter 17/446

Marina III 17 leiligheter 17/446

Tangen I 18 leiligheter 18/446

Tangen II 18 leiligheter 18/446

Tangen III 18 leiligheter 18/446

Pollen I 36 leiligheter 36/446

Pollen II 23 leiligheter 23/446

Bølgen 38 leiligheter 38/446

Alleen 1 / 3 33 leiligheter 33/446

Alleen 5 / 7 28 leiligheter 28/446



Kanallbygg 1 / 3 og Fjordv. 64 leiligheter 64/446

Rolfsbuktheien 12-20 50 leiligheter 50/446

Rolfsbukta Terrasse 72 leiligheter 72/446

Sum 446 leiligheter

Forslag til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til at forslag om endringer i Huseierforeningens vedtekter §6 om stemmerett fremlegges for sameienes årsmøter våren 2019. På den måten vil sameielederne få mandat fra sine sameiere til å beslutte saken på et ekstraordinært årsmøte i Huseierforeningen på et senere tidspunkt.

Vedtatt: Vedtatt, 7 stemmer for og 6 stemmer mot

På årsmøtet i Rolfsbukta Huseierforening 2020 ble det vedtatt å sette ned en arbeidsgruppe som skal vurdere ev. endring av stemmerettsreglene i Huseierforeningen, viser til følgende referat:

«Vurdering av stemmerettsreglene i vedtektene. Dette er en gjenganger som er utfordrende for Huseierforeningen. For å få en konstruktiv og fornuftig tilnærming til denne saken vil styrets forslag være at det settes ned en arbeidsgruppe som skal komme med en anbefaling på neste årsmøte».

Arbeidsgruppen har bestått av:

Terje Halvorsen, Rolfsbukta Huseierforening og Marinasameiene

Ronny Rosenvold, Store Kanal

Nils Lydersen, Alleen 5-7 Martin Andersen, Rolfsbukta Terrasse

Huseierforeningen består i dag av følgende sameier, hvor hvert sameie har én stemmerett:

Marina I

Marina II

Marina III

Tangen I



Tangen II

Tangen III

Pollen I

Pollen II

Rolfsbukta Terrasse

Rolfsbukta Terrasse

Bølgen Boligsameie

Boligsameie Alleen 1 og 3

Boligsameie Alleen 5 og 7

Store Kanal Boligsameie

Sameie Rolfsbukteveien 12-20

I tillegg har Rolfsbukta AS èn stemmerett

Diskusjon og innspill fra arbeidsgruppen

Dagens stemmerettsfordeling har sin bakgrunn i utbyggingen av Rolfsbukta hvor de første byggene bestod av de tre Marinasameiene, tre Tangensameier, og to bygg i Pollen. Hver av disse sameiene er en egen organisatorisk enhet. Marinasameiene har et felles styret, Tangensameiene har også ett felles styre. Hvert av Marinasameiene og hvert av Tangensameiene har èn stemmerett iht dagens vedtekter. Rolfsbukta Terrasse har to sameier og to stemmeretter. Økonomisk bidrag fra sameiene til Huseierforeningen gjøres iht antall eierseksjoner.

En mer rettferdig fordeling iht stemmerettene ville være den samme fordeling som er iht økonomisk bidrag inn til Huseierforeningen, dvs. èn eierseksjon har èn stemmeandel (se senere).

Forslag fra arbeidsgruppen

Forslaget går ut på at stemmefordeling i Huseierforeningen §6 baserer seg på hvert enkelt sameies brøk av det totale antall leiligheter i Huseierforeningen. (ref vedtektenes leilighetsoversikt.)

§6 Huseiermøtets vedtak (dagens ordlyd)



For at huseiermøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hvert eierseksjonssameie/borettslag representerer en stemme i Huseierforeningen.

Endres til:

§6 Huseiermøtets vedtak

For at huseiermøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av stemmene være representert. Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Stemmefordeling i Huseierforeningen baserer seg på hvert enkelt sameies brøk av det totale antall leiligheter i Huseierforeningen. (ref vedtektenes leilighetsoversikt.)

Det er i Rolfsbukta følgende Boligsameier: Ny stemmebrøk:

Marina I 14 leiligheter 14/444

Marina II 17 leiligheter 17/444

Marina III 15 leiligheter 15/444

Tangen I 18 leiligheter 18/444

Tangen II 18 leiligheter 18/444

Tangen III 18 leiligheter 18/444

Pollen I 36 leiligheter 36/444

Pollen II 23 leiligheter 23/444

Bølgen 38 leiligheter 38/444

Alleen 1/3 33 leiligheter 33/444

Alleen 5/7 28 leiligheter 28/444

Kanallbygg 1/3 og Fjordvilla 64 leiligheter 64/444

Rolfsbukteveien 12-20 50 leiligheter 50/444

Rolfsbukta Terrasse 72 leiligheter 72/444

Sum 444 leiligheter



For at huseiermøtet skal være vedtaksført må minst 50% av stemmene være representert. Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Prosessen videre

1. Arbeidsgruppens forslag til vedtektsendring sendes styret i Huseierforeningen
2. Styret i Huseierforeningen behandler forslaget
3. Forslaget sendes fra styret i Huseierforeningen til styrene tilknyttet Huseierforeningen
4. Det enkelte sameiestyre behandler forslaget og sender sin innstilling til sitt årsmøte 2021
5. Årsmøtet til det enkelte sameie behandler forslaget
6. Vedtaket fra det enkelte årsmøtet sendes til styret i Huseierforeningen
7. Styret i Huseierforeningen behandler vedtakene fra det enkelte sameies årsmøte, og sender sitt forslag til ev. endring av vedtektenes §6 til årsmøtet i Huseierforeningen 2021

30.11.30

Terje M. Halvorsen Nils Lydersen Ronny Rosenvold Martin Andersen

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til at forslag om endringer i Huseierforeningens vedtekter §6 om stemmerett – at et sameie ikke har en stemme som tidligere, men går over til å stemme etter brøk.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til at forslag om endringer i Huseierforeningens vedtekter §6 om stemmerett – at et sameie ikke har en stemme som tidligere, men går over til å stemme etter brøk.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Vig

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Baard Bakken
- Nils A. Lydersen
- Sven Wiig

Vedlegg

1. 7164 Valg av tilittsvalgte.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------|------------------|
| Leder | Espen Vig | Rolfsbukalléen 5 |
| Styremedlem | Baard Bakken | Rolfsbukalléen 7 |
| Styremedlem | Nils A Lydersen | Rolfsbukalléen 5 |
| Styremedlem | Sven Wiig | Rolfsbukalléen 5 |

Kontaktinformasjon

Styret.

Se Alleen 5 og 7 Boligsameies hjemmeside for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Alleen 5 og 7 Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Alleen 5 og 7 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999028543, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 945

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

Alleen 5 og 7 Boligsameie har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82422216. 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.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid.

Styrets årsberetning for 2022.

Hva har skjedd i sameiet i 2022?

Styret har avholdt 4 ordinære styremøter, og i tillegg har styret holdt seg løpende orientert via telefon og e- post.

Gjennom året blir styret kontaktet av sameiere som har tekniske og praktiske spørsmål vedr. problemer i egen leilighet. Mange utfordringer blir umiddelbart løst, og noen ganger blir sameier tipset om hvor de kan søke profesjonell hjelp.

Bølgen og Alleen 5 og 7 boligsameier har i alle år hatt et tett og godt samarbeid. Det har vært nødvendig fordi de to sameiene har måttet samarbeide om bla. fordeling av de månedlige avregningene av strømforbruket. Da Bølgen skiftet forretningsfører, opplevde vi forsinkelser og feilrapporteringer, noe som ga oss et betydelig merarbeid. Feil posteringer ga oss en periode ufortjent dårlig likviditet, men etter mye arbeid og stor forståelse fra Bølgen, fant vi ut av problemene, og flere hundre tusen kroner kom tilbake til Alleen. Bølgen har nå byttet forretningsfører tilbake til Obos, så vi forventer ikke flere slike problemer.

Vedlikehold av bygningsmassen.

Vi har ikke hatt skader på bygningene våre, og vi planlegger heller ikke noe ytterligere vedlikehold. Styret vil imidlertid minne om at ingen må bore i eller henge opp ting på teglstensvegger, ei heller montere markiser uten å sjekke de felles vedtatte regler for farge etc. Styret har også vært i dialog med renholdsfirmat vårt pga. gjentatte avvik.

Utvendige pyntelister/ spiler under vinduene.

Flere har oppdaget at utvendige pyntelister under vinduer har falt ned. Det viste seg at klipsene som spilene festes på, smuldrer opp. Nye klips av bedre kvalitet har blitt skaffet, og vaktmester har festet spiler i første og andre etasje. I ettertid har flere spiler festet med de originale klipsene falt ned, og styret er nå i dialog med vindusprodusenten, Norgesvindu. Vi vil til våren/ sommeren skifte samtlige oppheng under vinduene i våre to blokker.

Kjøkkenhette / ventilasjon. Styret får tidvis kommentarer, klager på dårlig avtrekk i kjøkkenhetta. Kjøkkenhetta er en del av ventilasjonsanlegget for leiligheten. I våre to bygg, er det installert et godkjent avbalansert ventilasjonsanlegg, som blir fulgt opp og vedlikeholdt av Østfold Enøk. Kjøkkenhette med egen motor kan derfor ikke monteres, da den vi ødelegge balansen i ventilasjonssystemet i blokken. Ut på høsten 2023 planlegger styret en utvidet kontroll av hele anlegget i samarbeid med et ventilasjonsfirma. Alle beboere vil få mer informasjon på Vibbo.

**Husordensregler og vedtekter.**

Sist i dette heftet har vi tatt med sameiets Husordensregler og Vedtekter. Ta vare på heftet, så har dere samlet viktig informasjon og forventninger til oss alle som beboere i Alleen 5 og 7 boligsameie.

Styret takker for vennlighet og samarbeid i året som har gått, og vi ønsker alle et fortsatt godt 2023.

Styret i Alleen 5 og 7.

Fremtidige planer:

Forefallende arbeider fortløpende.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 385 088.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 276 000 til normal drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Alleen 5 og 7 Boligsameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader:

Avfallssug med 22,5% fra 01.01.23,

Tappevann og avløp økes med 22,5% fra 01.01.23,

Felleskostnad økes med 6,3% fra 01.01.223

Kabel TV økes med 6% fra 01.01.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Alleen 5 og 7 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Alleen 5 og 7 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførerens 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 borettslagets 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. Betyggende 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: IXEIW-3ET5Y-M81UJ-KEEW4-YHQLE-26ZWX

Vedlegg 1 BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 999 028 543. Årsrapport med regnskap og rev. klar.pdf side 2 av 2



ALLÉEN 5 OG 7 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 999 028 543, KUNDENR. 7164

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 336 364 | 1 289 140 | 1 336 000 | 1 446 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 7 945 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 336 364 | 1 297 085 | 1 336 000 | 1 446 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -7 755 | -7 755 | -7 755 | -7 755 |
| Styrehonorar | 4 | -55 000 | -55 000 | -55 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 933 | -8 894 | -7 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -90 473 | -87 920 | -91 000 | -97 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 419 | -2 575 | -7 000 | -7 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -266 342 | -203 296 | -301 000 | -276 000 |
| Forsikringer | | -89 153 | -80 506 | -84 000 | -100 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -136 206 | -126 203 | -130 000 | -159 250 |
| Kostnader sameie | 12 | -70 287 | -130 798 | -135 000 | -135 000 |
| Energi/fyring | | -172 183 | -63 665 | -100 000 | -130 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -183 677 | -173 876 | -177 000 | -195 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -258 922 | -246 255 | -255 500 | -255 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 341 350 | -1 186 742 | -1 350 255 | -1 442 505 |
| DRIFTSRESULTAT | | -4 986 | 110 343 | -14 255 | 3 495 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 10 618 | 10 499 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 10 618 | 10 499 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 5 632 | 120 843 | -14 255 | 3 495 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 5 632 | 120 843 | | |



BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 12 | 39 898 | 17 866 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 39 898 | 17 866 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 79 | 5 008 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 47 879 | 45 359 |
| Energiavregning | 11 | 88 985 | 185 506 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 327 993 | 189 903 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 947 | 367 708 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 465 884 | 793 483 |
| SUM EIENDELER | | 505 782 | 811 349 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 424 985 | 419 353 |
| SUM EGENKAPITAL | | 424 985 | 419 353 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 25 162 | 5 207 |
| Leverandørgjeld | | 55 634 | 386 789 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 80 796 | 391 996 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 505 782 | 811 349 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 12 | 91 783 | 230 463 |

Bærum, 23.02.2023

Styret i Alléen 5 Og 7 Boligsameie

Espen Vig

Baard Bakken

Nils A Lydersen

Sven Wiig

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 029 400 |
| Kabel-tv | 176 904 |
| Avfallssug | 130 060 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 1 336 364 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -7 755 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 755 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 55 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 333, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 933.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 419 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 419 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -5 125 |
| Drift/vedlikehold VVS | -27 290 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -73 988 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -68 525 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -16 775 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -64 639 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -266 342 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -6 596 |
| Renovasjonsavgift | -129 611 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -136 206 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lyspærer og sikringer | -5 500 |
| Vaktmestertjenester | -60 387 |
| Renhold ved firmaer | -45 218 |
| Andre fremmede tjenester | -10 896 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 333 |
| Porto | -40 |
| Kontingenter | -130 728 |
| Bank- og kortgebyr | -2 820 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -258 922 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 424 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 239 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 161 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 9 355 |
| Andre renteinntekter | 439 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 10 618 |

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -574 207 |
| SUM INNETEKTER | -574 207 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Fjernvarme | 621 701 |
| Vann | 41 491 |
| SUM KOSTNADER | 663 192 |

SUM ENERGIAVREGNING**88 985**

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.

NOTE: 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 11,19% av Lille Kanal Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lille Kanal Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lille Kanal Garasjesameie og utgjør kr 91 783. Selskapets andel i Lille Kanal Garasjesameie vises som

anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Lille Kanal Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger styrets innstilling.

Valg av tillitsvalgte.

Det sittende styret for 2022 har bestått av følgende personer:

| | | |
|-------------|------------------|--------------------|
| Leder | Espen Vig | Rolfsbuktaalleen 5 |
| Styremedlem | Baard Bakken | Rolfsbuktaalleen 7 |
| Styremedlem | Nils A. Lydersen | Rolfsbuktaalleen 5 |
| Styremedlem | Sven Wiig | Rolfsbuktaalleen 5 |

Hele styret er på valg, og leder samt de tre styremedlemmene har sagt seg villige til å være med ett år til (2023 – 2024).

Forslag til innstilling :

| | | |
|-------------|------------------|---------------------|
| Leder | Espen Vig | (velges for 1 år) |
| Styremedlem | Baard Bakken | (velges for 1 år) |
| Styremedlem | Nils A. Lydersen | (velges for 1 år) |
| Styremedlem | Sven Wiig | (velges for 1 år) |

Mvh
Espen Vig



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 16.03.23

Selskapsnummer: 7164 **Selskapsnavn:** Alleen 5 og 7 Boligsameie

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: _____

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
E-post: oef@obos.no

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