



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 780 450
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ALLEEN 1 OG 3 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 227 468	1 227 468
Sum inntekter		1 227 468	1 227 468
Kostnader			
Lønnskostnad		100 408	100 408
Annen driftskostnad		986 662	1 207 712
Sum kostnader		1 087 070	1 308 120
Driftsresultat		140 398	-80 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 261	943
Sum finansinntekter		4 261	943
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 261	943
Ordinært resultat før skattekostnad		144 659	-79 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		144 659	-79 709
Årsresultat		144 659	-79 709
Totalresultat		144 659	-79 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 659	-79 709
Sum overføringer og disponeringer		144 659	-79 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		27 937	-20 351
Andre fordringer		197 673	217 337
Sum fordringer		225 610	196 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 110	788 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 110	788 585
Sum omløpsmidler		1 113 720	985 571
SUM EIENDELER		1 113 720	985 571

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		993 581	848 922
Sum opptjent egenkapital		993 581	848 922
Sum egenkapital		993 581	848 922
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		95 937	116 298
Annen kortsiktig gjeld		24 202	20 351
Sum kortsiktig gjeld		120 139	136 649
Sum gjeld		120 139	136 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 113 720	985 571



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467726

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 780 450
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ALLEEN 1 OG 3 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 913 780 450
ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 227 468	1 227 468
Sum inntekter		1 227 468	1 227 468
Kostnader			
Lønnskostnad		100 408	100 408
Annen driftskostnad		986 662	1 207 712
Sum kostnader		1 087 070	1 308 120
Driftsresultat		140 398	-80 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 261	943
Sum finansinntekter		4 261	943
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 261	943
Ordinært resultat før skattekostnad		144 659	-79 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		144 659	-79 709
Årsresultat		144 659	-79 709
Totalresultat		144 659	-79 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 659	-79 709
Sum overføringer og disponeringer		144 659	-79 709



Organisasjonsnr: 913 780 450
ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		27 937	-20 351
Andre fordringer		197 673	217 337
Sum fordringer		225 610	196 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 110	788 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 110	788 585
Sum omløpsmidler		1 113 720	985 571
SUM EIENDELER		1 113 720	985 571
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		993 581	848 922
Sum opptjent egenkapital		993 581	848 922



Sum egenkapital	993 581	848 922
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	95 937	116 298
Annen kortsiktig gjeld	24 202	20 351
Sum kortsiktig gjeld	120 139	136 649
Sum gjeld	120 139	136 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 113 720	985 571



Organisasjonsnr: 913 780 450
ALLEEN 1 OG 3 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

7366 Alleen 1 og 3 Boligsameie





Til seksjonseierne i Alleen 1 og 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 23.3.2023 kl. 17.30–19.00 Hundsvund Ungdomsskole i aud. B.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Alleen 1 og 3 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Har man ikke muligheter for å delta kan man gi fullmakt til noen som kan delta.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Alleen 1 og 3 Boligsameie
avholdes 23.3.23 kl. 17.30 på Hundsunnd Ungdomsskole, aud.B.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Økning for garasjeleie og boder
- B) Bedre ventilasjonsanlegg i boder
- C) Innhente tilbud fra konsulent ift. fuktproblematikk i garasje
- D) Vedr. Beising av fasader Rolfsbukttalleen 1 og 3.
- E) Utsette vedlikeholdsarbeid
- F) Gjenoppta søknad til kommunen om å plante forbi gangsti
- G) Gi forretningsfører mer makt

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 0-2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Fornebu, 15.3.2023
Styret i Alleen 1 og 3 Boligsameie

Øyvind Frich Alexander Olaisen Per Brockstedt Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Frich	Rolfsbukalléen 4 B
Styremedlem	Alexander Olaisen	Rolfsbukalléen 3
Styremedlem	Per Brockstedt Olsen	Rolfsbukalléen 3
Varamedlem	Aleksandar Milovic	Rolfsbukalléen 1

Generelle opplysninger om Alleen 1 og 3 Boligsameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Alleen 1 og 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913780450, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 977

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

Alleen 1 og 3 Boligsameie har ingen ansatte.

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

Det er avholdt 4 fysiske møter. I tillegg har styret hatt flere avklaringsmøter gjennom året på Teams og telefon. Det har vært ett krevende år med mange større og mindre oppgaver knyttet til drift av de to byggene i Rolfsbukalléen 1-3. Alle garantier er utløpt, men ett par er fremdeles innenfor reklamasjonsperioden. Det er håp om at det meste løser seg i løpet av 2023.

Vi har inngått en avtale med Bærum Kommune om å gå over til målt vannforbruk. Tidligere har det vært betalt pr. kvadratmeter, dette er endret til personlig forbruk. Forbruket blir målt gjennom SD anlegget pr. leilighet og kreves direkte inn fra hver seksjon. Alternativet var en forhøyet felleskostnad per enhet. Sameiet har holdt samme felleskostnad siden innflytning for vel 9 år siden.

Styret har innhentet tilbud ifm. maling utvendig, og dessverre kom bare en av de som ble bedt om tilbud om pris. Siden malerfirma også har malt «hele» Rolfsbukta i 2022 sjekket vi priser og referanser. Vi fant ut at malerfirma har gjort en god jobb i de andre sameiene og prisen ble gitt som fast pris som vi også kunne få i 2023 mot at vi foretok malerarbeidet på vårparten. En pris som anses som akseptabel og ikke ulikt det andre sameier har betalt. Foreløpig er jobben estimert til april 2023. Ifht. inndekning av dette vedlikeholdet måtte styret gå to runder gitt at tolkning av vedtekter var uklar. Beising utvendig er foreslått dekket etter samme brøk som benyttet tidligere. Utover dette har OBOS hele tiden bistått



styret i vurderinger, og styret mener at vedtak er gjort ihht. retningslinjer. Det er avsatt ca. 100.000.- til malerarbeid av felles midler, eller som sameiets del av totalkostnaden. Det kommer alltid ekstra kostnader underveis og det er tatt høyde for dette. Skulle det derimot ikke oppstå slike kostnader kan styret vurdere å fordele tilbake midlene etter samme brøk som før er benyttet. Evt. bruke pengene på andre viktige tiltak. Dette vet styret først våren 2023.

Styret er i dialog med OBOS ang. overvann i garasjen, vi diskuterer forskjellige løsninger. OBOS har påtatt seg ansvar og det vil komme løsninger i løpet av april 2023. Det jobbes fortsatt med en vannlekkasje fra tak i Allen 3 leil. H0501, Protan er leid inn av OBOS for utbedring. Vi mener at problemet er løst, men sjekker fortløpende også utover 2023.

Sameiet har to uløste saker ifht. en platting og tilbake stilling av hekker med mer. Styret har brukt mye tid på disse to saken som har flere sider ved seg. OBOS er involvert, og det er søkt juridisk bistand.

Styret oppfordret alle til å melde skader og gjøremål som skal ivaretas. Dette medfører at styret har hatt mange oppgaver av praktisk art. Unødvendige oppgaver er slik som hensettelse av avfall, oppbevaring av private eiendeler i fellesareal brudd på sameiets husorden- og beboerregler osv. Nyttige oppgaver er store og små ting som relateres til sikkerhet, skader, trivselstiltak ved innganger osv. Styret mener vi har ivaretatt bygningene og sameiet på en god og riktig måte. Noen utfordringer er det alltid.

På agenda 2022 var det tenkt dugnad med påfølgende sosialt samvær. Dette har dessverre ikke latt seg gjennomføre grunnet Covid -19 og at alle fikk for mye å gjøre når alt endelig åpnet opp igjen, men håper dette kan være en ambisjon i 2023. Styret har sett på muligheter for å bygge et utvendig sykkelstativ/bod. Opprydning i sykkelstativet var vellykket, og vil gjentas ved behov,".

Fremtidige planer:

Utover maling/ beis av fasader er det ingen kjente oppgraderinger som vil ha en kostnad over 100.000.- de neste 1-3 årene. Det kan likevel være at noe går i stykker og sameiet må ha buffer for å ta disse kostnadene gitt at alle garantier er utgått på dato.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostander til de kommunale avgiftene er dekket igjennom en ekstra innkreving fra eierne. Samtidig holdes felleskostnadene på samme beløp som de seneste årene. En liten økning er foreslått for 2023.

Avvik i kontingenter (Rolfsbukta Huseierforening) skyldes regnskapsmessige endringer, slik at det fra 2022 blir postert på en annen konto og ikke under andre driftskostnader.

Finansinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes renteinntekter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 993 581,-.

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 normale driftskostnader. Det er ikke budsjettert med noen kostnader til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 6,2 % for renovasjon, 22,5 % for vann- og avløp.

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 1 og 3 Boligsameie.

Lån

Alleen 1 og 3 Boligsameie har ikke 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 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Alleen 1 og 3 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Alleen 1 og 3 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig 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



BDO

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZTVDH-5BKUM-8QKYQ-17CD8-11MBU-A4UGF



ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 913 780 450, KUNDENR. 7366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 227 468	1 227 468	1 227 000	1 429 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 227 468	1 227 468	1 227 000	1 429 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 408	-12 408	-12 408	-12 408
Styrehonorar	4	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000
Revisjonshonorar	5	-7 072	-6 179	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-75 000	-87 918	-90 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-10 978	-7 433	-8 000	-8 000
Kontingenter		-154 074	0	0	-155 000
Drift og vedlikehold	7	-284 836	-278 255	-248 000	-280 000
Forsikringer		-99 455	-94 098	-98 500	-106 000
Kommunale avgifter	8	-28 396	-297 289	-313 000	-384 000
Energi/fyring	9	-63 373	-58 688	-70 000	-62 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 789	-167 908	-177 000	-179 784
Andre driftskostnader	10	-83 688	-209 944	-221 500	-62 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 087 070	-1 308 120	-1 334 908	-1 424 192
DRIFTSRESULTAT		140 398	-80 652	-107 908	4 808
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 261	943	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 261	943	0	0
ÅRSRESULTAT		144 659	-79 709	-107 908	4 808
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-79 709		
Til opptjent egenkapital		144 659	0		



ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 913 780 450, KUNDENR. 7366

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	20 351
Kundefordringer		27 937	-20 351
Forskuddsbetalte kostnader		46 433	43 462
Andre kortsiktige fordringer	12	2 968	0
Underregnskap		0	153 524
Energiavregning	13	148 273	0
Driftskonto OBOS-banken		448 244	352 371
Sparekonto OBOS-banken		439 866	436 214
SUM OMLØPSMIDLER		1 113 720	985 571
SUM EIENDELER		1 113 720	985 571
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		993 581	848 922
SUM EGENKAPITAL		993 581	848 922
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 162	20 351
Leverandørgjeld		95 937	116 298
Annen kortsiktig gjeld	14	6 040	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		120 139	136 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 113 720	985 571
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fornebu, 21.02.2023 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Alleen 1 Og 3 Boligsameie

Øyvind Frich

Per Brockstedt Olsen

Alexander Olaisen

**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 KLASIFISERING 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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	886 392
TV/bredbånd	167 904
Adm.kostnader	121 572
Garasjeleie	51 550
Ekstra strømforbruk	50
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 227 468

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 408

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 88 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 072.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 728
SUM KONSULENTHONORAR	-10 978

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 773
Drift/vedlikehold elektro	-26 290
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 574
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 225
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 493
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 481
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-284 836

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-180 910
Renovasjonsavgift	-152 755
Avregning Kommunale avgifter	305 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-28 396

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 373
SUM ENERGI / FYRING	-63 373

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 550
Håndverktøy	-756
Annet driftsmateriale	-482
Renhold ved firmaer	-59 772
Andre fremmede tjenester	-18 112
Andre kontorkostnader	-199
Bank- og kortgebyr	-2 818
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 688

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	605
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 656
SUM FINANSINTEKTER	4 261

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	2 968
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 968

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-238 668
SUM INNETEKTER	-238 668

KOSTNADER

Fjernvarme	386 941
SUM KOSTNADER	386 941

SUM ENERGIAVREGNING	148 273
----------------------------	----------------

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: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-5 970
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 040



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Økning for garasjeleie og boder

Ifølge våre vedtekter skal garasjeleie være likt for alle leiligheter uansett størrelse. Det samme gjelder styrehonorar. I dag dekkes ikke totalutgiftene på garasjen gjennom leia. Dette også sett i forhold til forbedring av boder.

Saken er fremmet av:

Kristin Juul

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Garasjeleie økes til 250 kr i måneden

B) Bedre ventilasjonsanlegg i boder

Det er fuktig i bod-areal. Det skal ikke være slik i nytt bygg. Obos bør kontaktes i forhold til Garanti.

Saken er fremmet av:

Kristin Juul

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det innhentes konkurrerende priser Og instaleres deretter nytt ventilasjonsanlegg i bodarealene.

Styrets innstilling:

Det er del av en pågående reklamasjonssak som er i gang med OBOS. Siste befarings med OBOS var 01.03.2023. OBOS har lovet tilbakemelding innen mars måned. Styret anbefaler derfor å avvente med ytterligere tiltak til etter dette.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas.

C) Innhente tilbud fra konsulent ift. fuktproblematikk i garasje

Garasje og boder er fortsatt berørt av fuktproblematikk. Det er mye synlig mugg og lite tilfredsstillende klima generelt. Det bør fremsettes en reklamasjon til OBOS som går innunder 10-års reklamasjonsperioden for skjulte feil og mangler.

Saken er fremmet av:

Cathrine Aassveen

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag til vedtak er å innhente en rapport fra bygningsfysiker og sende reklamasjon til OBOS. De fortar seg ingen ting uten en fagkyndig rapport. Det koster ca. 25.000,- men dekkes av OBOS dersom man vinner frem med reklamasjonen.

Styrets innstilling:

Det er del av en pågående reklamasjonssak som er i gang med OBOS. Siste befarings med OBOS var 01.03.2023. OBOS har lovet tilbakemelding innen mars måned. Styret anbefaler derfor å avvente med ytterligere tiltak til etter dette.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas.

D) Vedr. Beising av fasader Rolfsbukttalleen 1 og 3.

Konkurrerende tilbud ser ikke ut til å være innhentet, til tross for en betydelig kostnad. Det foreligger ikke skikkelig kontrakt, endelig pris eller riktig omfang. Vedlikeholdsarbeidet ble ikke varslet i siste årsberetning, derimot ble det skrevet at ingen større vedlikehold var under planlegging.

Saken er fremmet av:

Per Østbye

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Avtalen med malerfirmaet må avlyses. Nytt styre må starte saken på nytt.

Styrets innstilling:

Vedlikeholdsbehovet var beskrevet i beretningen for 2021, med en forventet pris på ca. 600.000kr. Styret anbefaler sterkt at nødvendig vedlikehold og beising fortsetter iht. plan og mottatt tilbud.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas.

E) Utsette vedlikeholdsarbeid

Styret har på eget initiativ uten å drøfte kostnader, samt fremlegge tilbud fra flere aktører kontrahert et firma til å utføre vedlikeholdsarbeider. Som profesjonell aktør i byggebransjen siden 2005 og fagkyndig så jeg meg nødt til å innhente tilbud fra flere firmaer jeg har kjennskap til. Tilbudene som har kommet er nær halve prisen av hva som firmaet styret har inngått avtale med har tilbudt. Begrunnelsen ift. spørsmål fra flere beboere hvorfor ikke flere tilbud var innhentet var svaret at «det ikke var noen som ville gi tilbud». Dette finner jeg lite troverdig da jeg ukentlig mottar forespørsler fra firmaer som ønsker å gi tilbud til prosjektene våre. Spesielt etter nedgangen i boligbygging siste måneder. Jeg kjenner godt til leverandøren av treverket som har blitt brukt i vårt sameie. De har sendt oppdatert FDV som viser at behandling ikke er nødvendig før om et par år. I styrets «vedlikeholdsplan» er det i tillegg medtatt behandling av trykkimpregnert trevirke som terrassebord. Dette skal ikke behandles og regnes som vedlikeholdsfritt i minimum 25 år. Starter man derimot å behandle dette, påfører man hver enkelt beboer unødvenige kostnader da disse da vil kreve årlig behandling, og får derav kortere levetid. FDV er mottatt også for denne materialtypen og vil bli fremlagt på møtet.

Saken er fremmet av:

Cathrine Aassveen

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret hever avtalen som er inngått, og saken tas opp på nytt som et eget punkt i neste årsmøte. Kostnader med tilbud fremlegges transparent for alle beboere i forkant.

Styrets innstilling:

Styret er valgt av årsmøte og skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Vedlikeholdsbehovet var beskrevet i beretningen for 2021, med en forventet pris på ca. 600.000kr. Styret anbefaler sterkt at nødvendig vedlikehold og beising fortsetter iht. plan og mottatt tilbud.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas.

**A) Gjenoppta søknad til kommunen om å plante forbi gangsti**

Det ble i byggeperioden søkt Bærum Kommune om å stenge stien vendt mot skogen på fellesarealet med beplantning som i opprinnelig utomhusplan. Dette ble avslått og kun begrunnet med at det trolig ikke kom til å bli problematisk med gangtrafikk og hundelufting.

Saken er fremmet av:

Cathrine Aassveen

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag til vedtak er å gjenoppta søknaden til kommunen om å få stenge stien med beplantning som i opprinnelig utomhusplan grunnet mye trafikk og hundelufting som foregår helt opp til hagene som beboere finner svært ubehagelig.

B) Gi forretningsfører mer makt

For å unngå at styret fortsetter å misbruke sin posisjon, foreslås det at forretningsfører får mer makt. Større saker vil uansett beboere og flertallet avgjøre uavhengig av dette. Styret fikk for et par år tilbake økt styrehonorar med 100% økning. Det vil ikke koste sameiet noe mer i styrehonorar å evt. gjøre dette tiltaket for å få mer valuta for pengene. Dette innebærer f.eks. å gjenopprette gartneravtalen til å ta hånd om sameiets fellesområder. 100% økning av styrehonoraret ble begrunnet med at styret skulle utføre disse oppgavene selv, noe som aldri har blitt gjort.

Saken er fremmet av:

Cathrine Aassveen

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag til vedtak er å la forretningsfører få mer makt til å ivareta beboernes interesser på en god og rettferdig måte dersom ikke flere styremedlemmer byttes ut.

Styrets innstilling:

Det pågår en tvist mellom forslagsstiller og sameiet gjennom OBOS advokat som gjennom tidligere årsmøter er pålagt å tilbake stille ulovlig oppført terrasse og ulovlig beplantning.

Styret har ikke økt styrehonoraret med 100%, og heller ikke sagt opp noen gartneravtale. Sameiet har avtale med Agaia om stell av uteområder, og ble i fjor bedt om økt næringstilførsel til jorden. Derimot sa styret opp vaktmesteravtalen for noen år siden, da det både var uhensiktsmessig dyrt og dårlig utført. Typiske vaktmesteroppgaver har siden det blitt utført av et styremedlem, eksempelvis bytting av lyspærer, justering av branndører, småreparasjoner på dører, justering av portåpner. Snørydding gjennomføres også av styremedlemmer samt andre frivillige beboere.

Forslaget mangler noe konkret tiltak.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 798408. 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.

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.

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.

Parkering

Ny parkeringsløsning inntrådte mars 2021. Det ble sendt ut melding om digital parkeringsløsning, inntil 2 beboere pr husstand kan laste ned appen. Det er mulig å registrere inntil 2 biler pr. gang.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse, og det er kun eier av seksjonen som kan bestille nøkler. Den enkelte må selv bestille skilt til postkasse – se hjemmeside. Styret tar ansvar for oppfølging av riktig navn på ringetablåene.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.