



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 891 990 472  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ALFHEIM 25-39 EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 23.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 898 413	2 886 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 898 413</b>	<b>2 886 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		3 502 102	2 573 123
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 639 022</b>	<b>2 705 243</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-740 609</b>	<b>181 197</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 340	12 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 340</b>	<b>12 995</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 340</b>	<b>12 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-735 269	194 192
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		109 121	96 100
Sum fordringer		109 121	96 100
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 552	3 219 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 552	3 219 798
Sum omløpsmidler		2 656 673	3 315 898
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 656 673</b>	<b>3 315 898</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		2 252 957	2 988 225
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 252 957</b>	<b>2 988 225</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 252 957</b>	<b>2 988 225</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		395 149	251 077
Annen kortsiktig gjeld		8 567	76 596
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>403 716</b>	<b>327 673</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>403 716</b>	<b>327 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 656 673</b>	<b>3 315 898</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271014

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 891 990 472  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ALFHEIM 25-39 EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 891 990 472  
ALFHEIM 25-39 EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 898 413	2 886 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 898 413</b>	<b>2 886 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		3 502 102	2 573 123
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 639 022</b>	<b>2 705 243</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-740 609</b>	<b>181 197</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 340	12 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 340</b>	<b>12 995</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 340</b>	<b>12 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-735 269	194 192
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>



Organisasjonsnr: 891 990 472  
ALFHEIM 25-39 EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		109 121	96 100
Sum fordringer		109 121	96 100
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 552	3 219 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 552	3 219 798
Sum omløpsmidler		2 656 673	3 315 898
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 656 673</b>	<b>3 315 898</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		2 252 957	2 988 225
Sum opptjent egenkapital		2 252 957	2 988 225



Sum egenkapital	2 252 957	2 988 225
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	395 149	251 077
Annen kortsiktig gjeld	8 567	76 596
Sum kortsiktig gjeld	403 716	327 673
Sum gjeld	403 716	327 673
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 656 673</b>	<b>3 315 898</b>



Organisasjonsnr: 891 990 472  
ALFHEIM 25-39 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5791 Alfheim 25-39 Sameie





## **Til seksjonseierne i Alfheim 25-39 Sameie**

**Velkommen til årsmøte torsdag 28. april 2022 kl. 18.00 i Asker Videregående skole, auditorium.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Alfheim 25-39 Sameie 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.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Alfheim 25-39 Sameie avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18.00 i Asker Videregående skole, auditorium.**

---

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 FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Endring av Trivselsregelens punkt garasje
- B) Bruk av oppsparte midler til dekning av ny ladeinfrastruktur

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Sandvika, 23/3-2022  
Styret i Alfheim 25-39 Sameie

Øistein Winje

Morten Bø

Sondre Muri

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Øistein Winje	2020 - 2022
Styremedlem	Morten Bø	2021 - 2023
Styremedlem	Sondre Muri	2020 - 2022
Varamedlem	Randi Hernes	2021 - 2023

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Alfheim 25-39 Sameie

Sameiet består av 90 seksjoner.

Alfheim 25-39 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891990472, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Alfheim 25 - 39

Gårds- og bruksnummer: 50 / 424

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Alfheim 25-39 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 898 413 som var omtrent som budsjettert. «Andre inntekter» består av refusjon fra IF Skadeforsikring.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 639 022.

Dette er ca. kr. 740.000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en betydelig økning i strømkostnader. Det ble også benyttet mer til drift og vedlikehold enn budsjettert, og da spesielt på underpostene drift og vedlikehold av bygninger (til nye taklamper), men også en del merforbruk på underpostene heiser og fellesanlegg. Det ble også budsjettert for lavt på postene for kommunale avgifter.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 735 269 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 252 957.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

Det er ikke budsjettet med midler til større vedlikehold i 2022, kun ordinært vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i ASKER kommune**

Asker kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 10 % for vann og 5 % for avløp. Renovasjonsavgiften er budsjettet med en økning på 3,2 %.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi budsjetterer med stor usikkerhet og vil orientere om dette på årsmøtet.

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 700.000,-

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 22 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Alfheim 25-39 Sameie.

### **Lån**

Alfheim 25-39 Sameie 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 2022.

Budsjettet er basert på 10% økning i felleskostnadene fra 01.01.22, med unntak av kostnaden for kabel-TV som ble økt med 2.5% for å være i samsvar med faktisk kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Alfheim 25-39 Eierseksjonssameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Alfheim 25-39 Eierseksjonssameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 03XQH-45D4N-2ZUWV-SYUSG-NO2YI-60PAY



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-26 09:07:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 03XQH-45D4N-2ZUWV-SYUSG-N02YI-60PAY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**ALFHEIM 25-39 EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 891 990 472, KUNDENR. 5791**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 895 240	2 886 440	2 895 000	3 155 000
Andre inntekter	3	3 173	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 898 413</b>	<b>2 886 440</b>	<b>2 895 000</b>	<b>3 155 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 120	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 664	-11 330	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-140 683	-136 785	-142 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-6 747	-4 153	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-851 385	-578 450	-650 000	-560 000
Forsikringer		-164 753	-157 240	-173 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-772 884	-689 588	-663 000	-820 000
Energi/fyring		-817 637	-341 988	-400 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-384 382	-354 459	-385 000	-405 000
Andre driftskostnader	10	-351 967	-299 131	-321 000	-330 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 639 022</b>	<b>-2 705 243</b>	<b>-2 898 000</b>	<b>-3 313 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-740 609</b>	<b>181 197</b>	<b>-3 000</b>	<b>-158 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 340	12 995	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 340</b>	<b>12 995</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-735 269</b>	<b>194 192</b>	<b>-3 000</b>	<b>-158 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	82 415		
Fra opptjent egenkapital		-735 269	0		
Til vedlikeholdsfond		0	111 777		



**ALFHEIM 25-39 EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 891 990 472, KUNDENR. 5791**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 055	0
Forskuddsbetalte kostnader		105 066	96 100
Driftskonto OBOS-banken		244 525	536 916
Sparekonto OBOS-banken		739 279	1 237 213
Sparekonto OBOS-banken II		1 563 747	1 445 669
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 656 673</b>	<b>3 315 898</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 656 673</b>	<b>3 315 898</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 252 957	2 988 225
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 252 957</b>	<b>2 988 225</b>
 <b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 567	5 302
Leverandørgjeld		395 149	251 077
Annen kortsiktig gjeld		0	71 294
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>403 716</b>	<b>327 673</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 656 673</b>	<b>3 315 898</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 24.3.2022

Styret i Alfheim 25-39 Eierseksjonssameie

Øistein Winje /s/

Morten Bø /s/

Sondre Muri /s/

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 298 828
Canal Digital TV / Internett	394 944
Vedlikeholdsfond	114 804
Garasje	86 664
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 895 240</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

IF Skadeforsikring, refusjon fra 2020	3 173
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 173</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 098, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 664.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 747
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 747</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-177 694
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-32 266
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-192 970
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-66 783
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-180 558
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-28 111
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 584
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 419
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-851 385</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-531 077
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-241 807
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-772 884</b>
-------------------------------	-----------------



**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 756
Lyspærer og sikringer	-24 638
Vaktmestertjenester	-66 402
Renhold ved firmaer	-181 500
Snørydding	-57 303
Andre fremmede tjenester	-1 275
Trykksaker	-2 270
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 098
Andre kontorkostnader	-259
Porto	-4 379
Bank- og kortgebyr	-3 668
Velferdskostnader	-6 419
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-351 967</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 340
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 340</b>



## 5. A. Endring av trivselsreglene

Følgende forslag fremmes fra styret:

Følgende passus fjernes:

Sameiet tillater EL-bil ladning under forutsetning av at eier selv betaler for strekking av kabel fra egen strømmåler til p-plass. Det skal brukes el-bil kontakt type 2. Jobben må gjøres av godkjent elektriker.'

Ny passus:

Det er ikke lov å lade bil med skjøteledning fra strømuttak i bod. Lading av ladbare biler skal kun skje gjennom sameiets ladeinfrastruktur.

## 5. B. Overføring av oppsparte midler

Sameiet har i 2021 investert i ny ladeinfrastruktur til bruk for lad bare biler i garasjeanlegget. Dette i henhold til årsmøtevedtak i 2020. Investeringen er betydelig og styret ber om årsmøtets fullmakt til å dekke denne kostnaden via sameiets oppsparte midler, jfr vedtekens §5

## 6. Valg

Valgkomiteen har bestått av Astrid Sagård og Elsa Lynnum. Komiteens forslag til nytt styre foreslås til:

Leder	Øistein Winje	Gjenvalg	22-24
Styremedlem	Sondre Muri	Gjenvalg	22-24
Styremedlem	Morten Bø	Ikke på valg	21-23
Varamedlem	Randi Hernes	Ikke på valg	21-23
Varamedlem	Berit Børresen	Ny	22-24



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styrets arbeid**

Styret har gjennom året sørget for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørget for at forvaltning av sameiets anlegg gjøres i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Også dette året har vi vært rammet av strenge koronarestriksjoner og til tross for dette har styret jobbet godt sammen, men på en litt annen måte enn i en normalsituasjon.

Vi ha ferdigstilt opplegg for elbil-lading i garasjeanlegg. Slik er Alfheim 25-39 klar for fremtiden, hvor alle kan kjøre miljøvennlig og få ladet bilene sine. Vi søkte støtte gjennom Asker kommune og fikk refundert kr. 50.000,- av investeringskostnaden.

Sameiet har dessverre opplevd tyveri. Beboere henstilles til å ikke slippe uvedkommende inn hverken i garasjeanlegget eller i oppgangen via calling-anlegget. Styret ser på ulike tekniske løsninger for å redusere tilgang for uvedkommende. Det er viktig at alle har gyldig innboforsikring og at alle eventuelle innbrudd anmeldes til politiet.

HMS og brannsikkerhet er alltid noe vi prioriterer høyt, og det har blitt gjennomført kontroll av brannalarm, brannslanger, kontroll av elektrisk anlegg med termografering samt kontroll av heiser. Vi går i tillegg jevnlig vernerunder for å påse at Alfheim er et trygt sted å bo.

Kommunale avgifter har økt, strømprisene har økt. Vi har hatt søkelys på å holde strømforbruket nede, uten at det skal gå utover bosituasjonen til brukere av bygget. Som et tiltak for å spare strøm har vi begynt å gå over til mer og mer LED-belysning. Vi skal også se på muligheten for denne type lyskilde i heisene.

Søppelhåndtering. Styret oppfordrer beboere til å kildesortere (restavfall, papp, matavfall samt flasker/bokse)r. Vi gjør oppmerksom på at søppelrommet kun er til husholdningsavfall. Spesialavfall, elektriske artikler og andre større gjenstander som bygningssavfall eller stoler må leveres til godkjent avfallsanlegg.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kun bestilles av seksjonseieren. Bestilles ved å kontakte:

[torunn.hagman@obos.no](mailto:torunn.hagman@obos.no)

Skilt til postkasse bestiller man hos Posten når man melder flytting. (Viktig at de ser like ut som de eksisterende). Etterbestilling sendes til [www.posten.no](http://www.posten.no)

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Dørskilt til leilighetene skiftes ut av eieren selv.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1644350. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Alfheim 25-39 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

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



5791 Alfheim 25-39 Sameie

## 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  
nedestående 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](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.