



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 531 484
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGSELSKAPET AS HEIM
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 612 187	2 112 078
Sum inntekter		1 612 187	2 112 078
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 264	
Annen driftskostnad		1 568 492	2 125 579
Sum kostnader		1 574 756	2 125 579
Driftsresultat		37 431	-13 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 540	29 324
Sum finansinntekter		6 540	29 324
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 540	29 324
Resultat før skattekostnad		43 970	15 824
Årsresultat		43 970	15 824
Totalresultat		43 970	15 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 970	15 824
Sum overføringer og disponeringer		43 970	15 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		730 686	736 950
Sum varige driftsmidler		730 686	736 950
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		730 686	736 950
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		42 195	6 601
Andre fordringer		62 713	217 772
Sum fordringer		104 908	224 373
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624 320	475 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 320	475 694
Sum omløpsmidler		729 228	700 067
SUM EIENDELER		1 459 914	1 437 017

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 300	106 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		106 300	106 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 358 768	1 314 798
Sum opptjent egenkapital		1 358 768	1 314 798
Sum egenkapital		1 465 068	1 421 098
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		-12 431	9 711
Annen kortsiktig gjeld		7 277	6 208
Sum kortsiktig gjeld		-5 154	15 919
Sum gjeld		-5 154	15 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 459 914	1 437 017



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 379221

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 531 484
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGSELSKAPET AS HEIM
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 931 531 484
BOLIGSELSKAPET AS HEIM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 612 187	2 112 078
Sum inntekter		1 612 187	2 112 078
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 264	
Annen driftskostnad		1 568 492	2 125 579
Sum kostnader		1 574 756	2 125 579
Driftsresultat		37 431	-13 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 540	29 324
Sum finansinntekter		6 540	29 324
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 540	29 324
Resultat før skattekostnad		43 970	15 824
Årsresultat		43 970	15 824
Totalresultat		43 970	15 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 970	15 824
Sum overføringer og disponeringer		43 970	15 824



Organisasjonsnr: 931 531 484
BOLIGSELSKAPET AS HEIM

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		730 686	736 950
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		730 686	736 950
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		42 195	6 601
Andre fordringer		62 713	217 772
Sum fordringer		104 908	224 373
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 320	475 694
Sum omløpsmidler		729 228	700 067
SUM EIENDELER		1 459 914	1 437 017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 300	106 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		106 300	106 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 358 768	1 314 798
Sum opptjent egenkapital	1 358 768	1 314 798
Sum egenkapital	1 465 068	1 421 098
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	-12 431	9 711
Annen kortsiktig gjeld	7 277	6 208
Sum kortsiktig gjeld	-5 154	15 919
Sum gjeld	-5 154	15 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 459 914	1 437 017



Organisasjonsnr: 931 531 484
BOLIGSELSKAPET AS HEIM

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1807

BOLIGSELSKAPET AS HEIM



Velkommen til årsmøte i BOLIGSELSKAPET AS HEIM

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:

2. april 2025 kl. 18:00, Fagerborg Skole.

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.

Orienteringssaker

Styret vil orientere om videre planer for arbeidet med fasadene.

Brannsikring av etasjeskiller kjeller og 1 ste etasje

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny leder Hagegruppen - Orienterings sak
8. Orientering om behandling av fasadene
9. Disponering av kjellerboder FG 25
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSELSKAPET AS HEIM



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Wenche Nistad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
Årets resultat tillegges egenkapitelen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Styrets årsberetning 2024 AS Heim.pdf
- 2. 1807 Årsregnskap signert.pdf
- 3. 1807 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0

Sak 7

Ny leder Hagegruppen - Orienterings sak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Amund Lie FG 25 har sagt seg villig til å bli ny leder for Hagegruppen.

Vi takker Katja Beer for god innsats i flere år.

Styrets innstilling

Årsmøtet tok orienteringen til etterretning

Forslag til vedtak

Amund Lie ny leder for Hagegruppen

Sak 8

Orientering om behandling av fasadene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret orienterte.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 9

Disponering av kjellerboder FG 25

Forslag fremmet av:

Anneken Stephan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker som jeg skrev i forrige mail ikke å bli uvenner med noen men jeg er i behov av en bod i hovedkjeller , akkurat som andre beboere på Heim. Jeg kan ikke alene bestemme hvordan dette skal gjøres, det kan vi stemme over på Generalforsamling. Jeg ser at det da er 2 løsninger, enten at jeg overtar en bod fra en annen



beboer, f.eks. han som har 3, eller at et av fellesrommene gjøres om til bod til meg. I FG 25 står det svært mye på fellesrommene som tilhører de som har en eller flere kjellerboder, bla varmtvannstanker, tørketrommel, fryseboks og hagemøbler. Ved å melde min bodsituasjon inn på generalforsamling håper jeg at alle de som har en kjellerbod, også i de andre husene, vil få forståelse for min situasjon.

Styrets innstilling

Sak på generalforsamlingen Anniken Stephans forslag om kjellerboder i FG 25.

Styret viser til meldt sak fra Anniken Stephan og vil nedenfor gi en kort oversikt over systemet for disponering av boder i Heim.

I borettslag og boligaksjeselskap er alle arealer enten boligdel eller fellesareal. Dette i motsetning til i eierseksjonsboliger, der seksjonene består av en hoveddel (selve boligen), eventuelle tilleggsdeler til hoveddelen (typisk boder) og fellesareal. Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til sin hoveddel og tilknyttede tilleggsdeler. Hoveddelene og tilknyttede tilleggsdeler er tegnet inn på den registrerte plantegning, der seksjonsnummere er angitt på tilleggsdelene.

Selv om eksklusiv bruksrett til boder ikke er formalisert på tilsvarende måte for boligaksjeselskaper som Heim (eller for borettslag), så kan eksklusiv bruksrett til boder i fellesarealene likevel være etablert ved stiftelsen av boligaksjeselskapet eller ved senere konsekvent bruk over en lang periode.

Da Heim ble etablert var det åpenbart en forutsetning at alle leilighetene i LS 30 og FG25 skulle ha eksklusiv bruksrett til hver sin koksbod («brændsel») og matbod. I vestre del var det 3 koksboder og 3 matboder og det samme var det i østre del. I tillegg var det et vaskerom og et rullerom i både vestre og østre del.

I og med at alle værelsene i byggene ble oppvarmet med koksovner, var det helt nødvendig med eksklusivitet. Hver leilighet forbrukte store mengder koks hvert år og det kunne ikke være slik at man lagret innkjøpt koks noen ganger i en bod og andre ganger i en annen. Man fylte sin egen bod og forbrukte fra denne. Ingen andre skulle ha tilgang til boden. Det samme gjaldt selvsagt for matbodene.

Vaktmesterleiligheten (i dag Bjørns leilighet) ble ikke tildelt egne boder.

Overnevnte beskrivelse følger av den plantegningen Anniken har vedlagt sitt skriv. Her er det for FG 25 vestre del tegnet inn 1 rullerom, 1 vaskerom, 3 koksrom og 3 matboder og tilsvarende for østre del. Med andre ord 1 matbod og 1 koksbod til hver leilighet.

Det fremgår ikke av plantegningen at de 3 matbodene og 1 koksrom i vestre del av FG 25 er plassert i en kjeller som ligger lavere enn de øvrige kjellerlokalene, men plantegningen stemmer med rominndelingen i denne delen av bygningen. De som utarbeidet plantegningen var selvsagt klar over høydeforskjellene, ettersom vaktmesterleiligheten har eksistert helt siden bygget ble satt opp.

Så vidt vi har forstått, er romfordelingen angitt i plantegningen vært fulgt konsekvent helt i LS 30 og FG 25 fra innflytting i 1922/1923 og frem til i dag, med et par unntak i nyere tid for FG 25. En bod tilknyttet FG 25, vestre del, 2.etg. (Annikens leilighet) ble i sin tid overført til vaktmesterleiligheten, slik Anniken har beskrevet. Dette gjaldt en av bodene lengst vest i vestre del, m.a.o. i den nedre kjelleren. Etter dette var det bare en eksklusiv bod knyttet til leiligheten.

(Det kan også se ut som om det på et tidspunkt ble foretatt en overføring av en bod fra en leilighet til en annen i FG 25 østre del. Vi kjenner ikke til foranledningen for dette.)

Etter styrets oppfatning er det ikke tvilsomt at det er etablert eksklusiv bruksrett til kjellerbodene i FG 25 og LS 30 i tråd med overnevnte beskrivelse. Dette følger både av forutsetningene ved etablering av AS Heim og av 100 års konsekvent praksis.



For Annikens del følger det også av prospektet for hennes kjøp av leiligheten. Det står der at det medfølger 1 kjellerbod, noe det også gjorde.

Ettersom det er etablert eksklusive disposisjonsrettigheter til kjellerbodene i FG 25, har generalforsamlingen ikke myndighet til å frata fra en leilighet slik disposisjonsrett for å overføre den til en annen. Slik overføring kan muligens avtales mellom de involverte, men generalforsamlingen kan ikke beslutte noe om dette.

Anniken har også reist spørsmål om det store gjenværende fellesrommet i FG 25, vestre del, kan omgjøres til 2 boder der henholdsvis 1. og 2. etasje skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin bod. Realiteten i dette vil være at man fratar vestre del et fellesareal. Dette kan muligens avtales mellom beboerne i vestre del, men generalforsamlingen kan ikke beslutte noe om dette.

Forslag til vedtak

Saken avslåes da generalforsamlingen ikke kan vedta noe om dette.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Wenche Nistad foreslås gjenvalgt som styreleder.

Geir Inge Juriks foreslås som nytt styremedlem.

Kirsti Schive og Erik Johnsrud foreslås gjenvalgt som varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenche Nistad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Inge juriks

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Johnsrud
- Kirsti Schive



Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2024 Boligselskapet AS Heim.

Selskapets styre

På ordinær generalforsamling 10. april 2024 fikk selskapets styre følgende sammensetning:

Wenche Nistad Styreleder (til generalforsamling 2025)

Christopher Utne Styremedlem (til generalforsamling 2025)

Linn Rosnes Styremedlem (til generalforsamling 2026)

Erik Johnsrud Varamedlem (til generalforsamling 2025)

Kirsti Schive Varamedlem (til generalforsamling 2025)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Kontaktperson er Knut Eggen Thorseth. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorva. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO AS.

Selskapet har ikke fast ansatt vaktmester eller løpende avtale om vaktmestertjenester. Selskapet har inngått avtale om snømåking og strøing med Gårdsreform Snø og Grønt AS.

Selskapet har innlagt fellesantenneanlegg (bredbånd med TV, radio, telefoni og internett), som er tilknyttet Telia. Grunnavgiften inngår i selskapets felleskostnader.

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.

Brannvern

Styret har fortsatt med arbeidet knyttet til brannteknisk tilstandsrapport fra Norsk Brannvern. Denne ble oversendt OBRE med en tiltaksliste i 2023. I tillegg oversendte vi vår beboermappe som dokumentasjon på vårt HMS-arbeid knyttet til brannsikring.

Vi har fortsatt avvik som må lukkes, slik det fremkommer i Din mail synes derfor ukorrekt på dette punkt.oversikten. Styret arbeider videre med disse og det blir nødvendig med ytterligere innkalling av kapital for å lukke alle avvik. Styret har mottatt purring fra OBRE med ny frist i april 2025.

Det er viktig at vårt HMS-brannsikringsarbeid (ref. beboermappen) fortsetter og at alle beboere viser respekt for det arbeid branngruppen skal følge opp.

I første kvartal er det foretatt tetting av hull mellom brann-celler i kjellerne. (NOK 18.000) I tillegg er det montert markeringslys ved utgangene i kjeller og på loft (ca. NOK15.000,-)

Brannverngruppen består av Bjørn Louis Hjertnes FG 25 – leder, Trude Schjelderup Iversen FG25, Kirsti Schive LS 30 og Leif Dons LS 28.

Norsk Brannvern og Elotec har i henhold til rutinen hatt sine årskontroller. Vi hadde også kontroll fra EI- tilsynet i høst. Elotec har utført diverse utbedringer på vårt anlegg , skiftet batterier mm. (ca.140.000)

Heim hadde brannøvelse iht. vår HMS-rutine i tilknytning til høst dugnaden.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 5 møter og særlig arbeidet med følgende saker:

- Brannsikring,

«Tiltaksliste for lukking av avvik». Dette har og medfører betydelig arbeid i 2024.

- Ordinært vedlikehold. Takvinduene i LS 28 er restaurert. Vinduer i baktrapp FG 23) Vinduene i baktrapp øverst er tatt ut for restaurering. I FG 23- 25 og LS 28. I tillegg har det påløpt kostnader til nye glass på noen vinder. Arbeidet er utført av Bærum maling og restaurering. (NOK 110.000)

- Nye lys i trappen mot Fagerborg gaten er satt opp. Tandberg Elektro stod for jobben. (NOK 40.000)

- Utbedring av mangel list elektriker arbeid (NOK21.000)

- Vedlikehold av murene på husene. (NOK65.000)

Dugnader

Vår- og høstdugnad ble gjennomført på tradisjonelt vis. Det var generelt godt oppmøte på begge dugnadene. Det utføres mye nødvendig arbeid i fellesområdene og i hagene i forbindelse med dugnadene. Dugnadene bidrar også til å skape et godt boligmiljø. Beboerne har også holdt trappen mot Fagerborg gaten tilnærmet snøfri – god innsats. Takk til alle som har bidratt til en trygg trapp.

Takk også til Gunnar Schive som på vegne av styret følger opp innbetaling av ladestrøm fra de beboere som bruker som lader på Heim. Styret håper beboerne er raske med innbetaling slik at purring blir unødvendig.

Energiforbruk – felles i 2024 oppsummert, tall i (2023).

Kwh 6835 (kwh11.526) herav El bil ladding kwh 2180 (kwh664)

Vinter 2024 har vært mildere – så lavere forbruk i oppkjørselen.

El bil ladding står nå for 32% av forbruket. Viktig å lade når strømmen er billigst.

Andre arrangementer

Vårt tradisjonelle arrangement 17. mai (flaggheising) ble avholdt. Hagefest ble avholdt i juni og var meget vellykket. Julegranen ble satt opp med belysning i desember. Plassen vår fremstår som ett trivelig og velholdt område.

Hagene og hagegruppen

De beboere som disponerer hageparseller plikter å holde disse i hevd.

Hagegruppen er et rådgivende organ for styret. Den besørger beplanting og forskjønninger av fellesområdene våre. I inneværende år har Katja Beer ledet Hagegruppen som for øvrig har bestått av Linn Rosnes, Anneken Stephan, Amund Lie og Wenche Nistad. Hagegruppen har organisert plenklipping av fellesarealene basert på frivillig innsats fra beboerne. Ordningen fungerte godt også i 2024. Hagegruppen arrangerte som sedvanlig også felles flaggheising med servering av kaffe og kringle på 17. mai og sommerfest 5. juni. Av hagearbeid ble de to poplene erstattet av sent-voksende søyle osp. Det ble også innkjøpt og plantet 1 ripsbusk. Hagegruppen organiserer innkjøp og oppsett av juletre og de årlige vår- og høstdugnadene. Beboere som er interessert i å bidra i Hagegruppen, kan ta kontakt med Katja.»

Parkering

Alle de 13 parkeringsplassene er tildelt etter ansiennitet og brukes av beboerne. Det er pr 31.12.2024 to beboere på venteliste. Kommunen har innført beboerparkering i området. Tidvis parkerer både håndverkere



og besøkende på fellesområdet på plassen. Styret setter pris på at beboere med parkering viser fleksibilitet med å låne /leie ut sin parkering ved meldt behov, ved for eksempel oppussing.

Når AS Heim engasjerer håndverkere vil vi parkere ved innerst ved Lyder Sagens gt. 28 syd.

Omsetning av leiligheter.

Leiligheten i 1 etasje FG 25 ble omsatt høsten 2024, nye leieboere. Ny beboer overtar 1 kvartal 2025.

Styrehonorar

I henhold til gjeldende praksis blir det ikke betalt styrehonorar i Heim.

Helse, miljø og sikkerhet.

Styret har årlig HMS runde i 1 kvartal årlig, 1 ste gang 28 januar 2025.

Styret minner om at det ikke er tillatt å hensette gjenstander på muren.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det yte miljø ut over det som ansees som normalt for et boligselskap.

HMS arbeide er for øvrig omtalt i beboermappen, styret be beboerne jevnlig repetere kapitlet om HMS.

Arkitektgruppen har utarbeidet forslag vedr. utforming av blomsterkasser, sikring av disse er viktig;

Blomsterkasser på balkonger

Arkitektgruppen har registrert og målt eksisterende blomsterkasser. Det anbefales at nye blomsterkasser følger anførte tegninger og retningslinjer. Monteringen er beboers ansvar, og kassene må være forsvarlig festet. Det er ikke tillatt å montere flagg eller annet utstyr på dem, og kassene skal ha fagmessig utførelse. Se beboermappen.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som følger vedlagt i årsrapporten for 2024.

Fra januar 2024 blir fellesutgiftene økt med 10%. Ved en feil ble dette ikke innkrevd før i mars, men beboerne ble varslet før årsskiftet.

Styret har fullmakt til å innkalle kapital knyttet til brannsikringsarbeidet. Dette vil bli gjort pr 1 mai 2025.

For øvrig vises til regnskapet med noter og budsjett samt kommentarer som vil bli gitt i forbindelse med behandlingen av regnskapet på generalforsamlingen.

Hendelser etter balansedato.

Styret har inngått avtale med Oslo Brannvern og brannsikring av etasje skillet mellom 1 etasje og kjeller. Arbeidet forventes startet primo mai.

Vi håper at Boligselskapet AS Heim fortsatt kan styres og drives med samme energi og iver som før. Til det trengs stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak, både gjennom styrearbeid og andre praktiske oppgaver. Vi takker for alle positive bidrag i 2024 og håper samme entusiasme vil gjøre seg gjeldende i tiden fremover.

Oslo 26.02.2025

Christopher Utne Linn Rosnes



Wenche Nistad

Styreleder



Styrets årsberetning for 2024 Boligselskapet AS Heim.

Selskapets styre

På ordinær generalforsamling 10. april 2024 fikk selskapets styre følgende sammensetning:

Wenche Nistad Styreleder (til generalforsamling 2025)

Christopher Utne Styremedlem (til generalforsamling 2025)

Linn Rosnes Styremedlem (til generalforsamling 2026)

Erik Johnsrud Varamedlem (til generalforsamling 2025)

Kirsti Schive Varamedlem (til generalforsamling 2025)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Kontaktperson er Knut Eggen Thorseth. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorva. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO AS.

Selskapet har ikke fast ansatt vaktmester eller løpende avtale om vaktmestertjenester. Selskapet har inngått avtale om snømåking og strøing med Gårdsreform Snø og Grønt AS.

Selskapet har innlagt fellesantenneanlegg (bredbånd med TV, radio, telefoni og internett), som er tilknyttet Telia.

Grunnavgiften inngår i selskapets felleskostnader.



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.

Brannvern

Styret har fortsatt med arbeidet knyttet til brannteknisk tilstandsrapport fra Norsk Brannvern. Denne ble oversendt OBRE med en tiltaksliste i 2023. I tillegg oversendte vi vår beboermappe som dokumentasjon på vårt HMS-arbeid knyttet til brannsikring.

Vi har fortsatt avvik som må lukkes, slik det fremkommer i [Din mail](#) synes derfor ukorrekt på dette punkt.Oversikten. Styret arbeider videre med disse og det blir nødvendig med ytterligere innkalling av kapital for å lukke alle avvik. Styret har mottatt puring fra OBRE med ny frist i april 2025.

Det er viktig at vårt HMS-brannsikringsarbeid (ref. beboermappen) fortsetter og at alle beboere viser respekt for det arbeid branngruppen skal følge opp.

I første kvartal er det foretatt tetting av hull mellom brann-celler i kjellerne. (NOK 18.000) I tillegg er det montert markeringslys ved utgangene i kjeller og på loft (ca. NOK15.000,-)

Brannverngruppen består av Bjørn Louis Hjertnes FG 25 – leder, Trude Schjelderup Iversen FG25, Kirsti Schive LS 30 og Leif Dons LS 28.

Norsk Brannvern og Elotec har i henhold til rutinen hatt sine årskontroller. Vi hadde også kontroll fra EI- tilsynet i høst. Elotec har utført diverse utbedringer på vårt anlegg , skiftet batterier mm. (ca.140.000)

Heim hadde brannøvelse iht. vår HMS-rutine i tilknytning til høst dugnaden.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 5 møter og særlig arbeidet med følgende saker:

- Brannsikring, «Tiltaksliste for lukking av avvik». Dette har og medfører betydelig arbeid i 2024.
- Ordinært vedlikehold. Takvinduene i LS 28 er restaurert. Vinduer i baktrapp FG 23) Vinduene i baktrapp øverst er tatt ut for restaurering. I FG 23- 25 og LS 28. I tillegg har det påløpt kostnader til nye glass på noen vinder. Arbeidet er utført av Bærum maling og restaurering. (NOK 110.000)
- Nye lys i trappen mot Fagerborg gaten er satt opp. Tandberg Elektro stod for jobben. (NOK 40.000)
- Utbedring av mangel list elektriker arbeid (NOK21.000)
- Vedlikehold av murene på husene. (NOK65.000)

Dugnader

Vår- og høstdugnad ble gjennomført på tradisjonelt vis. Det var generelt godt oppmøte på begge dugnadene. Det utføres mye nødvendig arbeid i fellesområdene og i hagene i forbindelse med dugnadene. Dugnadene bidrar også til å skape et godt boligmiljø. Beboerne har også holdt trappen mot Fagerborg gaten tilnærmet snøfri – god innsats. Takk til alle som har bidratt til en trygg trapp.

Takk også til Gunnar Schive som på vegne av styret følger opp innbetaling av ladestrøm fra de beboere som bruker som lader



på Heim. Styret håper beboerne er raske med innbetaling slik at puring blir unødvendig.

Energiforbruk – felles i 2024 oppsummert, tall i (2023).

Kwh 6835 (kwh11.526) herav El bil ladding kwh 2180 (kwh664)

Vinter 2024 har vært mildere – så lavere forbruk i oppkjørselen.

El bil ladding står nå for 32% av forbruket. Viktig å lade når strømmen er billigst.

Andre arrangementer

Vårt tradisjonelle arrangement 17. mai (flaggheising) ble avholdt. Hagefest ble avholdt i juni og var meget vellykket. Julegranen ble satt opp med belysning i desember. Plassen vår fremstår som ett trivelig og velholdt område.

Hagene og hagegruppen

De beboere som disponerer hageparseller plikter å holde disse i hevd.

Hagegruppen er et rådgivende organ for styret. Den besørger beplantning og forskjønnelser av fellesområdene våre. I inneværende år har Katja Beer ledet Hagegruppen som for øvrig har bestått av Linn Rosnes, Anneken Stephan, Amund Lie og Wenche Nistad. Hagegruppen har organisert plenklipping av fellesarealene basert på frivillig innsats fra beboerne. Ordningen fungerte godt også i 2024. Hagegruppen arrangerte som sedvanlig også felles flaggheising med servering av kaffe og kringle på 17. mai og sommerfest 5. juni. Av hagearbeid ble de to poplene erstattet av sent-voksende søyle osp. Det ble også innkjøpt og plantet 1 ripsbusk. Hagegruppen organiserer innkjøp og oppsett av juletre og de årlige vår- og høstdugnadene. Beboere som er interessert i å bidra i Hagegruppen, kan ta kontakt med Katja.»



Parkering

Alle de 13 parkeringsplassene er tildelt etter ansiennitet og brukes av beboerne. Det er pr 31.12.2024 to beboere på venteliste. Kommunen har innført beboerparkering i området. Tidvis parkerer både håndverkere og besøkende på fellesområdet på plassen. Styret setter pris på at beboere med parkering viser fleksibilitet med å låne /leie ut sin parkering ved meldt behov, ved for eksempel oppussing.

Når AS Heim engasjerer håndverkere vil vi parkere ved innerst ved Lyder Sagens gt. 28 syd.

Omsetning av leiligheter.

Leiligheten i 1 etasje FG 25 ble omsatt høsten 2024, nye leieboere. Ny beboer overtar 1 kvartal 2025.

Styrehonorar

I henhold til gjeldende praksis blir det ikke betalt styrehonorar i Heim.

Helse, miljø og sikkerhet.

Styret har årlig HMS runde i 1 kvartal årlig, 1 ste gang 28 januar 2025.

Styret minner om at det ikke er tillatt å hensette gjenstander på muren.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det yte miljø ut over det som ansees som normalt for et boligselskap.

HMS arbeide er for øvrig omtalt i beboermappen, styret be beboerne jevnlig repetere kapitlet om HMS.



Arkitektgruppen har utarbeidet forslag vedr. utforming av blomsterkasser, sikring av disse er viktig;

Blomsterkasser på balkonger

Arkitektgruppen har registrert og målt eksisterende blomsterkasser. Det anbefales at nye blomsterkasser følger anførte tegninger og retningslinjer. Montering er beboers ansvar, og kassene må være forsvarlig festet. Det er ikke tillatt å montere flagg eller annet utstyr på dem, og kassene skal ha fagmessig utførelse. Se beboermappen.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som følger vedlagt i årsrapporten for 2024.

Fra januar 2024 blir fellesutgiftene økt med 10%. Ved en feil ble dette ikke innkrevd før i mars, men beboerne ble varslet før årsskiftet.

Styret har fullmakt til å innkalle kapital knyttet til brannsikringsarbeidet. Dette vil bli gjort pr 1 mai 2025.

For øvrig vises til regnskapet med noter og budsjett samt kommentarer som vil bli gitt i forbindelse med behandlingen av regnskapet på generalforsamlingen.

Hendelser etter balansedato.

Styret har inngått avtale med Oslo Brannvern og brannsikring av etasje skillet mellom 1 etasje og kjeller. Arbeidet forventes startet primo mai.

Vi håper at Boligselskapet AS Heim fortsatt kan styres og drives med samme energi og iver som før. Til det trengs stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak, både gjennom



styrearbeid og andre praktiske oppgaver. Vi takker for alle positive bidrag i 2024 og håper samme entusiasme vil gjøre seg gjeldende i tiden fremover.

Oslo 26.02.2025

Christopher Utne

Linn Rosnes

Wenche Nistad
Styreleder



BOLIGSELSKAPET AS HEIM
ORG.NR. 931 531 484, KUNDENR. 1807

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1,596,953	2,016,474	1,485,002	2,598,000
Ladeinntekter EL-bil		15,234	9,666	10,000	10,000
Andre inntekter		0	85,938	4	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1,612,187	2,112,078	1,495,006	2,608,000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-6,264	0	0	0
Revisjonshonorar	3	-7,959	-15,015	-6,002	-6,000
Forretningsførerhonorar		-58,143	-55,481	-60,002	-63,000
Konsulenthonorar	4	-7,729	-4,926	-5,000	-5,000
Drift og vedlikehold	5	-479,412	-1,092,329	-710,007	-1,470,000
Forsikringer		-216,529	-198,663	-212,004	-288,000
Kommunale avgifter	6	-472,714	-442,224	-487,002	-536,000
Energi/fyring	7	-44,274	-48,621	-40,000	-40,000
TV-anlegg/bredbånd		-158,442	-151,367	-155,000	-161,000
Andre driftskostnader	8	-123,290	-116,953	-192,028	-141,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1,574,756	-2,125,579	-1,867,045	-2,710,000
DRIFTSRESULTAT		37,431	-13,501	-372,039	-102,000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6,540	29,324	21,006	0
Finanskostnader		0	0	-2	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6,540	29,324	21,004	0
Ekstraordinære kostnader		0	0	-2	0
ÅRSRESULTAT		43,970	15,824	-351,037	-102,000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		43,970	15,824		





BOLIGSELSKAPET AS HEIM
ORG.NR. 931 531 484, KUNDENR. 1807

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	620,143	626,408
Tomt		110,543	110,543
SUM ANLEGGSMIDLER		730,686	736,950
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42,195	6,601
Forskuddsbetalte kostnader		62,713	76,827
Andre kortsiktige fordringer		0	140,945
Driftskonto OBOS-banken		322,380	475,694
Sparekonto OBOS-banken		301,940	0
SUM OMLØPSMIDLER		729,228	700,067
SUM EIENDELER		1,459,914	1,437,017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	106,300	106,300
Opptjent egenkapital		1,358,768	1,314,798
SUM EGENKAPITAL		1,465,068	1,421,098
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7,277	6,208
Leverandørgjeld		-12,431	9,711
SUM KORTSIKTIG GJELD		-5,154	15,919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1,459,914	1,437,017
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025
Styret i Boligselskapet AS Heim

Wenche Karin Nistad

Jahn Christopher Utne

Linn Rosnes



**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1,196,700
Parkering	150,112
TV/Internett	136,572
Eiendomsskatt 2.kvartal	113,569
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1,596,953

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Obos Prosjekt AS	-3100
Obos Eiendomsforvaltning AS	-429
Fokus Rådgivning AS	-4,200
SUM KONSULENTHONORAR	-7,729



**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-176,194
Drift/vedlikehold elektro	-88,127
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22,398
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12,416
Drift/vedlikehold brannsikring	-178,181
Kostnader dugnader	-2,096
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-479,412

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-113,571
Vann- og avløpsavgift	-262,094
Feieavgift	-5,168
Renovasjonsavgift	-91,881
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472,714

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44,274
SUM ENERGI / FYRING	-44,274

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21,548
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14,086
Annet driftsmateriale	-4,425
Lyspærer og sikringer	-2,090
Snørydding	-69,884
Andre fremmede tjenester	-6,192
Andre kontorkostnader	-448
Kontingenter	-2,130
Bank- og kortgebyr	-2,497
Øreavrunding	9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123,290

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	5,089
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1,451
SUM FINANSINNTEKTER	6,540



**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	620,143
SUM BYGNINGER	620,143

Tomten ble kjøpt i 1921.
Gnr.216/bnr.20 M. flere

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygning	
Tilgang 1968	626,408
Avskrevet i år	-6,264
	620,143
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	620,143

NOTE: 12**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	106,300
fordelt på 1063 aksjer à kr 100.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere	106,300





Resultatanalyse 2024 Boligselskapet As Heim

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1,596,953	1,485,002	-111,951	-8 %
Ladeinntekter EL-bil	15,234	10,000	-5,234	-52 %
Andre inntekter	0	4	4	100 %
Sum driftsinntekter	1,612,187	1,495,006	-117,181	-8 %
Driftskostnader				
Avskrivninger	-6,264	0	6,264	100 %
Revisjonshonorar	-7,959	-6,002	1,957	-33 %
Forretningsførerhonorar	-58,143	-60,002	-1,859	3 %
Konsulenthonorar	-7,729	-5,000	2,729	-55 %
Drift og vedlikehold	-479,412	-710,007	-230,595	32 %
Forsikringer	-216,529	-212,004	4,525	-2 %
Kommunale avgifter	-472,714	-487,002	-14,288	3 %
Energi/fyring	-44,274	-40,000	4,274	-11 %
TV-anlegg/bredbånd	-158,442	-155,000	3,442	-2 %
Andre driftskostnader	-123,290	-192,028	-68,738	36 %
Sum driftskostnader	-1,574,756	-1,867,045	-292,289	16 %
Driftsresultat	37,431	-372,039	-409,470	110 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	6,540	21,006	14,466	69 %
Finanskostnader	0	-2	-2	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	6,540	21,004	14,464	69 %
Ekstraordinære kostnader	0	-2	-2	100 %
Årsresultat	43,970	-351,037	-395,007	113 %





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539933796

Dokument

1807 BOLIGSELSKAPET AS HEIM 2
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-02-24 10:34:00 CET (+0100) av Knut
Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2025-02-25 07:43:15 CET (+0100)

Initiativtaker

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570

Underskriverne

Wenche Karin Nistad (WKN)
lyders30@gmail.com
+4791318474



Navnet norsk BankID oppga var "Wenche Karin Nistad"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-10-23 18:49:41 CEST (+0200)
Signert 2025-02-24 13:16:08 CET (+0100)

Jahn Christopher Utne (JCU)
chu@aspelinramm.no
+4740020550



Navnet norsk BankID oppga var "Jahn Christopher Utne"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-05-12 19:21:38 CEST (+0200)
Signert 2025-02-25 07:43:15 CET (+0100)

Linn Rosnes (LR)
linnrosnes@gmail.com
+4795733540



Navnet norsk BankID oppga var "Linn Rosnes"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-12-19 11:29:20 CET (+0100)
Signert 2025-02-24 18:59:11 CET (+0100)

Vedlegg 2

25 av 30

1/2



1807 Årsregnskap Signer.pdf



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539933796

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 2

26 av 30



1807 Årsregnskap Signer.pdf

2/2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSELSKAPET AS HEIM.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 selskapet 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokument ID: E08IN-TW4CO-3WVUV-YYDOP-P01GL-JPZE



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 08:41:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EQ8iN-TW4CO-3WVUV-YYDOP-PO1GL-JP1ZE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 1807 Selskapsnavn: BOLIGSELSKAPET AS HEIM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.