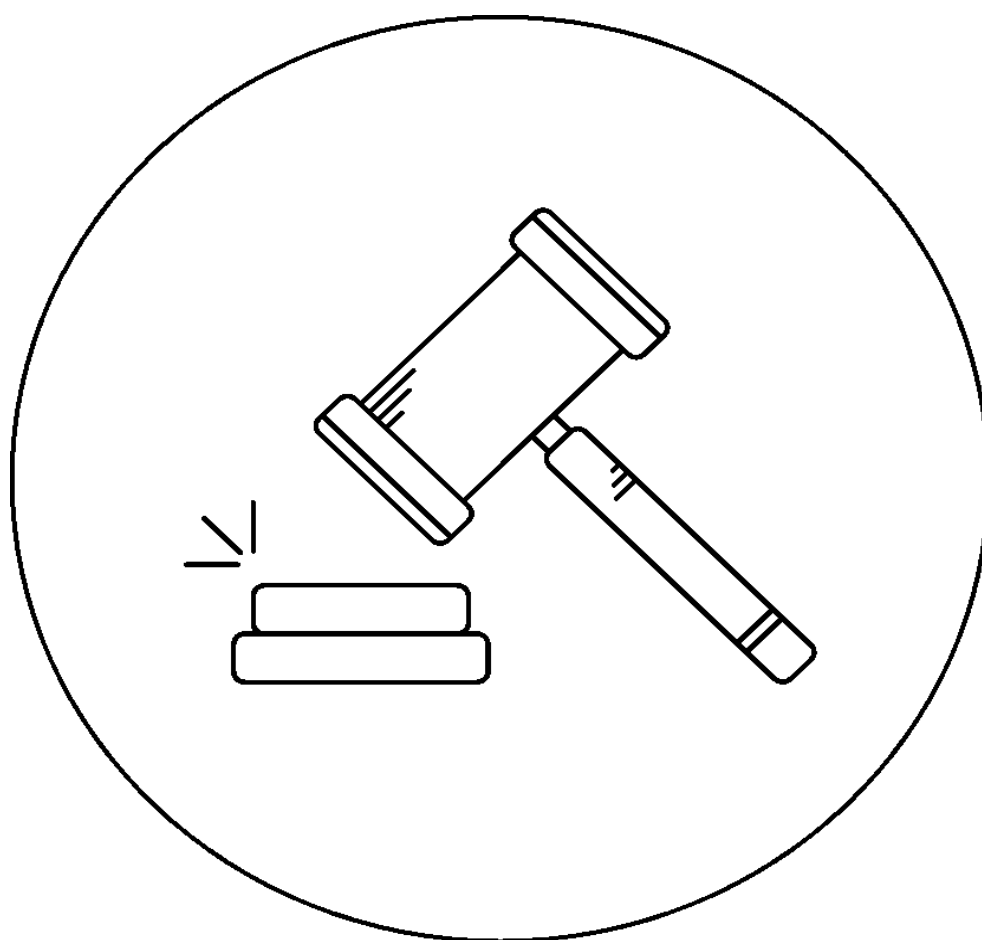


INNKALLING 2023 – ordinært årsmøte

Bakås Sameie

Tid: Tirsdag 25. april 2023 kl. 18.30

Sted: Bakås skole, auditoriet



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inn-driveelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på «Min side» på Usbl.no.

Ta vare på innkallingen. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysning.

NAVNESEDDEL – ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

BAKÅS SAMEIE

(leveres ferdig utfylt til møteleder/styret ved oppmøte)

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn eier:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet kan seksjonseier og ektefelle eller samboende møte, og avgi stemme for sine seksjoner. Eventuell leietager har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet selv, kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten, må fullmakten nedenfor fylles ut og leveres ved oppmøte.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, eier av seksjons nr. _____

Bakås Sameie, gir med dette

_____ fullmakt til å møte og stemme for meg

på ord. årsmøte 2023.

Dato: _____

Eiers underskrift: _____

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person (iht. firmaattest) for å kunne avgi stemme på årsmøtet.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bakås Sameie

Tid og sted: Tirsdag 25.04.2023 kl. 18:30 - Bakås skole, auditoriet

Etter årsmøtet blir det et seksjonseiermøte - Møte avsluttes innen kl. 21.30

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sak fra Linda Sogn, Edvard Munchs vei 21c utskifting av vinduer

5.2 Trampoliner på sameiets arealer

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sak fra Linda Sogn, Edvard Munchs vei 21c utskifting av vinduer

Til sak om vinduer: Vinduene er per dags dato eldre enn hva som er anbefalt (20 år) og derfor klar for utskifting. Ut fra tilstandsrapporten har vinduene en tilstandsgrad på TG2 og slipper inn mye kald luft utenfra «Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.» God isolasjon er bra for miljøet, sparer energi og gir lavere strømgning (<https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer>). Oslo kommune har Fra og med 21. september 2022 til og med 31. desember 2023 økte støttesatser for denne tilskuddsordningen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det stemmes over saken på årsmøtet for eller imot at saken får en prioritering

Styrets innstilling: Å skifte ut vinduer i sameiet krever arbeid, planlegging, prosjektering og ikke minst finansiering. Dette gir sameiet økte felleskostnader. Styret foreslår saken legges til Vedlikehold og Oppgraderingsplanen

5.2 Trampoliner på sameiets arealer

Styret ønsker en paragraf i vedtektene som gjelder trampoline som står på sameiets fellesområde. Styret ønsker å synliggjøre hvem som blir økonomisk ansvarlig ved skade/følgeskade når trampoline står på fellesområde.

Det stemmes for eller imot ny paragraf 21

(nåværende paragraf 21 og 22 blir forskjøvet til nye paragraf-nr. hhv. paragraf 22 og 23).

Forslag til vedtak: § 21 Trampoliner

Det er generelt forbud mot trampoliner i sameiet. Plassering på privat område tillates. Trampoliner tillates ikke på fellesarealer (§2), uten styrets skriftlige samtykke fjernes trampolinen på eiers kostnad. Sameiet er fritatt et hvert erstatningsansvar for eventuelle personskader eller materielle skader som følge av korrekt eller ukorrekt bruk av trampoliner. Dette gjelder både på privat område og fellesareal.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sigmund Fotland
Styremedlem, Mhrican Tikir
Styremedlem, Kjersti Marie G. Lysaker
Styremedlem, André Østlie
Varamedlem, Tor Magne Pettersen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Mhrican Tikir er på valg.

Styrets innstilling: Det skal velges ett styremedlem for 2 år. Kandidater til styre som styremedlem som det skal stemmes over:

Mohammad Arif, Edvard Munchs vei 5d

Tor Magne Pettersen, Edvard Munchs vei 15d

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Tor Magne Pettersen er på valg

Styrets innstilling: Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Kandidater som varamedlem som det skal stemmes over:

Mhrican Tikir, Edvard Munchs vei 21f

Tor Magne Pettersen tar gjenvalg som varamedlem dersom Tor Magne Pettersen ikke blir valgt som styremedlem

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges 1 eller 2 kandidater til valgkomiteen

Styrets innstilling: Forslag fra salen

Etter årsmøtet blir det et seksjonseiermøte - Møte avsluttes innen kl. 21.30

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 567 763	946 935
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 989	-728 556
Tilbakeføring av avskrivning	15 142	15 142
Kjøp / salg anleggsmidler	0	654 009
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-449 058	680 234
B. Endring arbeidskapital	-436 905	620 828
C. Arbeidskapital	1 130 858	1 567 763
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Mellomregning finansieringsforetak	3 545	0
Andre kortsiktige fordringer	66	138
Forskuddsbetalte forsikr.premie	423 489	365 845
Andre forskuiddsbet. kostnader	382 173	192 296
Driftskonto	322 044	951 659
Andre bankinnskudd	520 759	516 174
Bankinnskudd skattetrekk	2 998	2 749
Leverandører	-487 478	-426 615
Skattetrekk ansatte	-2 998	-2 749
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 350	-2 350
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-1 783	-1 783
Påløpne renter langsiktig gjeld	-2 023	-3 753
Påløpte energikostnader	-14 933	-7 652
Skyldige feriepenger	-12 650	-12 650
Forskudd / overdekning	0	-3 545
Arbeidskapital	1 130 858	1 567 763

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Bakås Sameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 104 880	3 025 006	3 113 504	3 176 700
Sum leieinntekt		3 104 880	3 025 006	3 113 504	3 176 700
Tilskudd		0	150 000	0	0
Sum annen inntekt		0	150 000	0	0
Sum inntekt		3 104 880	3 175 006	3 113 504	3 176 700
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	136 890	136 877	153 000	152 000
Styrehonorar	2	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	15 142	15 142	15 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	4	65 020	48 792	40 000	73 520
Kostnad eiendom/lokaler	5	721 446	160 508	145 200	149 175
Kommunale avgifter/renovasjon	6	631 238	591 158	661 000	725 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	74 408	21 076	96 000	89 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	25 194	22 397	18 000	57 000
Reparasjon og vedlikehold	9	387 515	1 860 801	935 000	537 000
Revisjonshonorar		6 682	6 476	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		140 945	135 916	140 000	145 000
Andre honorar	10	21 752	22 977	35 000	20 000
Kontorkostnad		2 456	3 685	4 500	3 000
TV/bredbånd		338 267	335 575	344 000	358 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 360	50 888	27 000	5 000
Kontingenter og gaver		9 170	7 329	6 000	8 000
Forsikringer		369 155	304 560	366 000	424 000
Andre kostnader	11	4 674	10 532	11 500	12 000
Sum kostnad		3 102 313	3 884 689	3 154 200	2 914 695
Driftsresultat		2 567	-709 683	-40 696	262 005
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 966	2 214	0	0
Rentekostnad		16 522	21 086	0	5 000
Netto finansposter		5 556	18 873	0	5 000
Årsresultat		-2 989	-728 556	-40 696	257 005
Andre overføringer		0	0	-302 000	0
Overført sameiekapital		-2 989	-728 556	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 989	-728 556	-302 000	0

Balanse 2022 Bakås Sameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	147 090	162 232
Sum anleggsmidler		147 090	162 232
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	12	3 611	138
Forskuddsbetalte kostnader		805 662	558 141
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		845 801	1 470 582
Sum omløpsmidler		1 655 073	2 028 861
SUM EIENDELER		1 802 163	2 191 093

Balanse 2022 Bakås Sameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 046 772	1 049 761
Sum opptjent egenkapital		1 046 772	1 049 761
Sum egenkapital	13	1 046 772	1 049 761
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	231 176	680 234
Sum langsiktig gjeld		231 176	680 234
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 545
Leverandørgjeld		487 478	426 615
Skyldig off. myndigheter		7 131	6 882
Påløpne renter		2 023	3 753
Annen kortsiktig gjeld	15	27 584	20 302
Sum kortsiktig gjeld		524 215	461 098
Sum gjeld		755 391	1 141 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 802 163	2 191 093

Sted: _____

Dato: _____

Sigmund Fotland
Styreleder

Kjersti Marie G. Lysaker
Styremedlem

André Østlie
Styremedlem

Mihrican Tikir
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 385 504	2 306 880
3609 Leie parkering	42 000	40 750
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	332 640	332 640
3690 Andre leieinntekter	344 736	344 736
Sum	3 104 880	3 025 006

Andre leieinntekter på konto 3690 gjelder inntekter til vedlikeholdsfond.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	88 462	88 462
5150 Påløpne feriepenger	12 650	12 650
5400 Arbeidsgiveravgift	33 623	33 623
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 784	1 784
5635 Yrkesskadeforsikring	371	358
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	286 890	286 877

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,3

Note 3 - Varige driftsmidler

	Støttemur	Avant 220 Minitraktor	Aktiv Lek AS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 786	140 188	211 050
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 786	140 188	211 050
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	75 723	140 188	80 023
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 063	0	131 027
Årets avskrivninger :	4 589	0	10 552
Anskaffelsesår :	2006	2008	2015
Antatt levetid i år :	20	10	20

Sameiet består av 72 boligseksjoner.
 Eiendommer er oppført på gnr 108, bnr 40 i Oslo kommune. Eiertomt på 18 291 kvm.
 Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP586909.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	57 649	48 792
6202 Veirett	7 371	0
Sum	65 020	48 792

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6341 Brannalarm	600	500
6360 Annet renhold	12 000	0
6362 Skadedyrutryddelse	12 426	11 735
6363 Sjøppelsug	459 375	0
6390 Andre driftskostnader	0	16 775
6391 Snømåking/strøing/feieing	138 294	54 770
6392 Containerleie/tømming	26 815	15 529
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	71 936	61 199
Sum	721 446	160 508

Konto 6363 gjelder utvidelse av avfallsanlegg.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	631 238	591 158
Sum	631 238	591 158

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	5 859	14 340
6420 Leie av datautstyr	8 398	6 736
6490 Andre leiekostnader	60 151	0
Sum	74 408	21 076

Konto 6420 gjelder årlig lisens for Bevar HMS.

Konto 6490 gjelder leasing av traktor.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	14 957	5 243
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	15 159
6552 Driftsmateriell	8 707	564
6581 Programvare	1 530	1 431
Sum	25 194	22 397

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	43 409
6602 Vedlikehold VVS	61 107	63 676
6603 Vedlikehold elektro	28 523	174 094
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel TV	0	3 625
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/lekeplasser	234 630	841 268
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	57 000
6630 Egenandel forsikring	30 000	30 000
6641 Malerarbeider	6 914	2 299
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 113	64 063
6646 Mur, betong og grunnarbeid	630	0
6648 Vedlikehold dører og porter	11 599	35 088
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	544 818
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	0	1 463
Sum	387 515	1 860 801

Konto 6613 gjelder i hovedsak bygging av mur.

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 402	6 377
6720 Juridisk honorar	0	3 250
6750 Vakthold	13 350	13 350
Sum	21 752	22 977

Konto 6714 gjelder lønnsavtale, varsel om økte felleskostnader samt styreseminar.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	863	7 342
7719 Møter, div. styret	741	0
7770 Betalingskostnader	1 381	1 417
7772 Omkostninger inkasso	840	0
7773 Omkostninger innkreving	850	801
7790 Andre kostnader	0	973
Sum	4 675	10 532

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	3 545	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	66	138
Sum	3 611	138

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans 2022. Disse blir utbetalt i 2023.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 049 761	-2 989	1 046 772
Sum opptjent egenkapital	1 049 761	-2 989	1 046 772
Sum egenkapital	1 049 761	-2 989	1 046 772

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Etablering av nytt søppelanlegg
Lånenummer:	16363879768
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	900 000
Lånesaldo 01.01:	680 234
Avdrag i perioden:	449 058
Lånesaldo 31.12:	231 176

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363879768	72	3 211	231 192

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	14 933	7 652
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	12 650	12 650
Sum	27 584	20 302

Konto 2937 gjelder strøm for desember 2022, fakturert og betalt i 2023.

Resultat og balanse med noter for Bakås Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bakås Sameie

Styreleder	Sigmund Fotland (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Kjersti Marie G. Lysaker (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	André Østlie (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Mihrican Tikir (sign.)	21.03.2023



Til årsmøtet i Bakås Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bakås Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er 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 avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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 dekke 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 24. mars 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Bakås Sameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sigmund Fotland
Styremedlem, Mihrican Tikir
Styremedlem, Kjersti Marie G. Lysaker
Styremedlem, André Østlie
Varamedlem, Tor Magne Pettersen

Styret i Bakås Sameie består av 2 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Bakås Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bakås Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980309010
Bakås Sameie består av 72 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Bakås Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586909. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bakås Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet 2022:

- Tiltak ... Egenkontroll lekeplass
- Tiltak ... Egenkontroll røykvarsler garasje
- Tiltak ... Ekstern kontroll lekeplass
- Tiltak ... Ekstern kontroll skadedyr
- Tiltak ... Sluttkontroll EL etter utvidelse

Styrets arbeid

Overdragelser og bruksoverlatinger

Overdragelser: 1 seksjon, Edvard Munchs vei 21c

Bruksoverlating: 1 seksjon, Edvard Munchs vei 3c

Seksjoner på utleie: 8 seksjoner, 3d,5b,9c,15a,21e,23a,23d,25a, og 29a er på utleie i 2022

Skadesaker: 4 skadesaker registrert i 2022

Styremøter: Det sittende styret har i perioden hatt 8 styremøter og behandlet 46 saker

Styret har arbeidet med disse sakene i året 2022: Renovasjonsetaten i Oslo (REG)/ avfallshåndtering / erstatningskrav:

Erstatningskravet som ble sendt REG i 2021 er fortsatt ikke avsluttet, etter gjentatte eposter har REG bedt om en ny vurdering av erstatningsbeløpet. Entreprenør Lasse Steinbakken as ble kontaktet hvilke merutgifter det vil koste å etablere avfallsanlegget som først antatt etter befaring i 2019 som da vil bli dekket av REG. beløpet ble redusert til Kr. 148 125,- inkl. mva. Renovasjonsetaten i Oslo (REG) har utsatt svar på refusjonen gjentatte ganger, siste gang styret purret lovet REG svar innen januar 2023.

Innsamling av farlig avfall og elektronikk Styret søkte Renovasjonsetaten også i år om innsamling av farlig avfall. Sameiet fikk tildelt 2 beholdere for farlig avfall og 2 beholdere for elektronikk

Dette var en vellykket ordning, søknad av ordningen gjentas til våren i 2023

TV/Bredbåndsavtale Avtalen med Telia utløp i 2022, avtalen ble fornyet i 3 år

Skadedyr i sameiet Det er observert rotter i sameiets garasje og uteområde, Anticimex er satt på saken og foretar kontroller gjennom året

Forsikringsskader: 4 skademeldinger er registrert

2 skader gjennomtrengning av vann fra utett tak (rep.2023) 1 skade på glass 1 skade på gulv

Tak I 2022 er det lekkasje i 2 tak et tak har en gjennomtrengning av vann rundt luftehatten, og et annet rundt pipehatten, skadene blir utbedret av sameiet våren 2023. I tillegg er det vannlekkasje i garasjeanlegget over 6 biler, utbedres med undertak januar 2023

Rørleggerarbeid Det har også i 2022 blitt utført rørleggerarbeid i sameiet, reparasjon av utekran og skifte av stoppekran og reduksjonsventil. Dette arbeidet fortsetter i 2023

Dugnader Det ble i 2022 arrangert vår og høst dugnad Sameiet ble ryddet for søppel, lang Edvard Munchs vei opp til Dragonstien langs sameiet og ned til Rema 1000

Service/serviceavtaler: Hørmann Norge årlige sjekk og service på garasjeportene I tillegg ble det bestilt reparasjon på en port som ikke gikk hverken opp eller igjen

Laffens: Avtale gressklipping sommersesong store plener, snømåking/strøing på kjøreveiene vintersesong

Anticimex skadedyrkontroll: Årlig kontroll av åtebokser som er plassert rundt i sameiet og i garasje

REN DUNK Avtale om rengjøring og vask av beholdere, for å hindre skadedyr og dårlig lukt i og rundt avfallsanlegget, utføres en gang pr. år

Traktor Service på traktoren er utført etter 55 timer dette er en pålagt service så lenge traktoren blir leaset igjennom BNP Baribas Neste service er ved 200 timer

Oppgaver for styret i 2023 Oversikt over oppgaver for 2023 finnes på nettsiden www.bakaas-sameie.no under vedlikeholdsplan

Øvrig informasjon fra styret Styret håper Bakås sameie fortsatt kan styres med samme entusiasme som før.

Til dette trengs imidlertid interesse fra seksjonseiere som er villig til å ta i et tak.

Vi har alle et felles ansvar for å ta vare på eiendommen, at det er ryddet og ordentlig rundt oss og at alle seksjonseiere/beboere følger husordensreglene og vedtektene for sameiet.

Bakås sameie skal være et bra og hyggelig sted å bo for alle!

Øvrig informasjon om Bakås sameie finnes på nettsiden: **www.bakaas-sameie.no**

Styret oppfordrer alle til å benytte nettsiden vår.

Husk: Meld dere på epost varsel.

På denne måten blir man varslet hver gang nettsiden oppdateres med nyttig informasjon. Bruk også gjerne e-post: post@bakaas-sameie.no for saker til styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.