

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bakås Sameie

Tid og sted: Torsdag 25.03.2021 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte via "Min Side" på usbl.no

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 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Etablering av nedgravde avfallsanlegg
- 5.2 Endring av husordensregler

6 Valg-2021

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte torsdag 25.03.2021:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 godkjennes

3. Årsmelding 2020

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 etterretning

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 150 000,00 , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

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

5. Andre saker

5.1 Etablering av nedgravde avfallsanlegg

Søppelhusene er utslitt, dyre og vedlikeholde, har for liten kapasitet, og har en høy og dyr søppelavgift. Se vedlagte saksdokument for ytterligere informasjon.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på kr 900 000,- for å gjennomføre prosjektet med nytt avfallsanlegg.

5.2 Endring av husordensregler

Husordensregler har vært mangelfull, noen endringer/justeringer/tilføyinger er nå lagt til med uthevet skrift. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Endringer godkjennes og styret gis fullmakt til å endre husordensreglene i fremtiden ved behov

6. Valg-2021

Sittende styre består av:

Styreleder, Sigmund Fotland valgt for 2 år i 2020 ikke på valg
Styremedlem, Mihrican Tikir valgt for 2 år i 2019 på valg (ønsker gjenvalg)
Styremedlem, Kjersti Marie G. Lysaker valgt for 2 år i 2020 ikke på valg
Styremedlem, André Østlie valgt for 2 år i 2020 ikke på valg
Varamedlem, Gry-Heidi Solberg valgt for 1 år i 2020 på valg (ønsker gjenvalg)

Det er ikke kommet inn forslag på andre kandidater til styret.

Valg i 2021: 1 styremedlem for 2 år

1 varamedlemmer for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 501 707	1 199 557
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	84 094	1 818 220
Tilbakeføring av avskrivning	15 142	15 142
Kjøp / salg anleggsmidler	-654 009	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0	-1 531 211
B. Endring arbeidskapital	-554 772	302 151
C. Arbeidskapital	946 935	1 501 707
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 468 426	1 819 282
Kortsiktig gjeld	-521 492	-317 575
C. Arbeidskapital	946 935	1 501 707

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

Resultatregnskap 2020 Bakås Sameie

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 839 088	2 793 534	2 808 266	2 854 333
Sum leieinntekt		2 839 088	2 793 534	2 808 266	2 854 333
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	23 070	2 312 786	0	0
Sum annen inntekt		23 070	2 312 786	0	0
Sum inntekt		2 862 158	5 106 320	2 808 266	2 854 333

KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	126 816	149 537	173 000	173 000
Styrehonorar	3	100 001	100 001	100 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	15 142	15 142	15 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	21 292	34 241	40 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	136 574	146 070	144 500	161 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	635 458	590 154	637 071	642 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	12 836	5 625	11 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	18 050	21 368	22 000	28 000
Reparasjon og vedlikehold	9	860 267	1 033 409	1 177 500	1 275 000
Revisjonshonorar	10	6 326	6 218	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		132 731	128 868	133 000	135 000
Andre honorar	11	99 388	438 784	40 000	67 000
Kontorkostnad		6 736	5 723	6 500	6 500
TV/bredbånd		326 267	305 003	318 000	333 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	6 544	5 500	500
Salg og reklamekostnad		1 250	1 188	0	0
Kontingenter og gaver		6 300	8 420	5 000	5 000
Forsikringer		277 248	241 145	277 318	305 000
Andre kostnader	12	3 446	12 115	10 000	10 000
Sum kostnad		2 786 127	3 249 553	3 121 389	3 359 000
Driftsresultat		76 031	1 856 767	-313 123	-504 667

FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 064	13 806	0	0
Rentekostnad		0	52 353	58 469	0
Netto finansposter		-8 064	38 547	58 469	0

Årsresultat		84 094	1 818 220	-371 592	-504 667
Andre overføringer	17	0	0	-302 000	-302 000
Overført sameiekapital		84 094	1 818 220	0	0
SUM OVERFØRINGER		84 094	1 818 220	-302 000	-302 000

Balanse 2020 Bakås Sameie

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	13	654 009	0
Andre driftsmidler	13	177 374	192 515
Sum anleggsmidler		831 382	192 515
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 210	13 404
Andre kortsiktige fordringer	14	138 999	11 176
Forskuddsbetalte kostnader		486 196	447 815
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		827 021	1 346 887
Sum omløpsmidler		1 468 426	1 819 282
SUM EIENDELER		2 299 809	2 011 797

Balanse 2020 Bakås Sameie

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 778 317	1 694 223
Sum opptjent egenkapital		1 778 317	1 694 223
Sum egenkapital	16	1 778 317	1 694 223
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 030	453
Leverandørgjeld		484 055	290 437
Skyldig off. myndigheter		7 257	7 380
Annen kortsiktig gjeld	15	16 150	19 305
Sum kortsiktig gjeld		521 492	317 575
Sum gjeld		521 492	317 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 299 809	2 011 797

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.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 172 096	1 975 104
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	194 400
3609 Leie parkering	38 000	27 870
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	327 456	294 624
3690 Andre leieinntekter	301 536	301 536
Sum	2 839 088	2 793 534

Andre leieinntekter på konto 3690 gjelder inntekter til vedlikeholdsfondet.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3990 Andre driftsinntekter	23 070	0
3999 Andre inntekter	0	2 312 786
Sum	23 070	2 312 786

Konto 3990- Fullt og endelig oppgjør sak E1034980. Erstatning til utlegg Adv.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	88 463	88 463
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	7 600
5150 Påløpne feriepenger	12 650	13 737
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	0	4 593
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	1 840	4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	22 079	28 815
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 784	1 937
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 001	100 001
Sum	226 817	249 538

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

Boligselskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	21 292	34 241
Sum	21 292	34 241

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2020	2019
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 414
6341 Brannalarm	600	600
6360 Annet renhold	0	8 761
6362 Skadedyrutryddelse	10 966	10 248
6390 Andre driftskostnader	0	258
6391 Snømåking, strøing, gressklipp	81 167	105 390
6392 Containerleie/tømming	9 747	9 148
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 094	8 252
Sum	136 574	146 070

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	635 458	590 154
Sum	635 458	590 154

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6400 Leie av maskiner	7 211	0
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	12 836	5 625

Lisenskostnader på konto 6420 gjelder Bevar HMS lisensfor 2020.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	2 475	0
6540 Inventar	3 775	7 490
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 431
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 894	3 614
6552 Driftsmateriell	699	6 844
6570 Arbeidstøy	2 799	0
6581 Programvare	1 409	1 989
Sum	18 050	21 368

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	23 107	0
6602 Vedlikehold VVS	24 944	21 932
6603 Vedlikehold elektro	353 496	38 904
6605 Vedlikehold fellesanlegg	146 764	0
6611 Vedlikehold heiser	0	1 596
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/lekeplasser	84 187	17 425
6630 Egenandel forsikring	38 120	6 000
6641 Malerarbeider	4 451	2 408
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	177 744	941 679
6648 Vedlikehold dører og porter	7 454	3 464
Sum	860 267	1 033 409

Kostnader i forbindelse med utbedring av takkonstruksjon er ført på konto 6645.

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	6 326	6 218
Sum	6 326	6 218

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorarer

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 500	8 532
6720 Juridisk honorar	57 735	402 083
6730 Teknisk honorar	29 478	14 820
6750 Vakthold	6 675	13 350
Sum	99 388	438 784

Juridisk bistad i forbindelse med blant annet vannskade er konto 6720.
Teknisk honorar i forbindelse med vannlekkasje er ført på konto 6730.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	0	4 135
7719 Møter, div. styret	0	3 414
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 900
7770 Betalingskostnader	1 813	1 874
7773 Omkostninger innkreving	1 649	791
7795 Husleietap	-16	0
Sum	3 446	12 115

Note 13 - 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:	66 545	140 188	58 918
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 241	0	152 132
Årets avskrivninger :	4 589	0	10 552
Anskaffelsesår :	2006	2008	2015
Antatt levetid i år :	20	10	20

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	6 946	10 203
1570 Andre kortsiktige fordringer	132 053	973
Sum	138 999	11 176

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer gjelder renter fra Klare Finans AS.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	3 500	5 568
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	12 650	13 737
Sum	16 150	19 305

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 694 223	84 094	1 778 317
Sum opptjent egenkapital	1 694 223	84 094	1 778 317
Sum egenkapital	1 694 223	84 094	1 778 317

Note 17 - Andre overføringer

Resultat og balanse med noter for Bakås Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bakås Sameie

Styreleder	Sigmund Fotland (sign.)	02.03.2021
Styremedlem	Kjersti Marie G. Lysaker (sign.)	02.03.2021
Styremedlem	André Østlie (sign.)	02.03.2021
Styremedlem	Mihrican Tikir (sign.)	25.02.2021



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Bakås Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bakås Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 84 094. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

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

inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 om årsregnskapet. 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

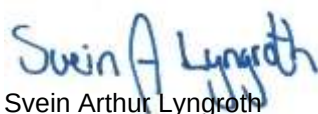
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2021
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2020 - 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 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sigmund Fotland
Styremedlem, Mihrican Tikir
Styremedlem, Kjersti Marie G. Lysaker
Styremedlem, André Østlie
Varamedlem, Gry-Heidi Solberg

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 (revisjon fjernes hvis ingen revisor. sjekk også innhold)

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.

Alt 1 Bakås Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Egenkontroll EL anlegg: 1 kontroll
Egenkontroll lekeplass: 5 kontroller
Egenkontroll småhus: 2 kontroller
Egenkontroll røykvarsler garasjeanlegg: 1 kontroll
Eksternkontroll lekeplass: 1 kontroll
Eksternkontroll skadedyr: 2 kontroller

Styrets arbeid

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr. 84 094,00

Ellers vises det til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapitalen.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligsameiet har, er medtatt

i det framlagte årsregnskap.

Overdragelser og bruksoverlatinger

4 seksjoner, Edvard Munchs vei 7c – 21b – 21d– 25a har i 2020 skiftet eiere.

Seksjoner på utleie:

8 seksjoner, Edvard Munchs vei 5b-7f-15a-21e-23a-23d-25a og 29a er på utleie i 2020.

Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter og behandlet 55 saker.

Styret har arbeidet med disse sakene i året 2020:

Ulovlig utbygget loft 29d

Ankesaken i Borgarting lagmannsrett mot tidligere eier av Edvard Munchs vei 29d.

Søksmålet avsluttet, erstatningsbeløpet og saksomkostninger er utbetalt til sameiet.

AmTrust saken

Som nevnt i årsmelding fra 2019 fikk sameiet krav om tilbakebetaling av erstatningsbeløp på

kr. 1 400 000,- til eierskifteselskapet AmTrust, søksmålet er trukket.

Bakås Sameie er tilkjent saksomkostninger som er utbetalt til sameiet.

Renovasjonsetaten i Oslo

Styret jobber med å erstatte dagens søppelhus med nedgravde containere.

Dette vil etter planen komme på plass i 2021. Den senere tid har det vært store utfordringer

med søppel som settes på utsiden av søppelhusene og at papp og papir ikke brettes sammen. Hvilket medfører at kapasiteten blir for lav.

EDVARD MUNCHS VEI 5 E- VARSEL OM RETTSLIGE SKRITT ETTER TVL. § 5-2

Styret ble varslet om rettslig skritt mot Bakås sameie i forbindelsen med følgeskader etter vannskade

i Edvard M. vei 5e, med krav om erstatning av følgeskadene.

Saken er oversendt sameiets advokat og forsikringsselskap som har saken til behandling.

El-bil lading

Styret kontaktet sameiets elektriker som konstaterte for liten kapasitet til elbillading på strømnettet i sameiet. Strømnettet måtte forsterkes.

Det ble gravd grøfter i sameiet, ny strømkabel ble lagt ned, nye sikringsskap i begge garasjene ble montert.

Når strømnettet er forsterket installeres ladebokser.

Styret arbeidet og kontaktet aktuelle aktører om lading av el-bil.

Valg av aktør for lading og administrasjon ble LADEKLAR et selskap i Hafslund-gruppen.

Innen mars måned 2021 skal ladeanlegget være klart.

Utelys

Arbeidet med nye utelys

Samtidig som det ble gravd grøfter til forsterkning av strømtilførselen ble det også gravd

grøfter for ny kabel til utelys. Den gamle kabelen var for tynn og hadde jordfeil. Nye utelamper ble montert rundt på tunet.

Veggdyr

Styret har blitt informert om veggdyr i noen leiligheter i sameiet. If skadeforsikring og Anticimex ble kontaktet, Anticimex er på saken og gjør utryddelsestiltak.

Veirett Skansen Borettslag

Styret fikk en henvendelse fra Skansen borettslag angående bruksrett av veien fra Trygve Nilsens vei til parkeringsplassen Bakås skole.

Det viser seg at veien eies av Skansen borettslag og krever nå deling av vedlikeholdskostnader mellom de forskjellige aktører. Bakås skole, Rema 1000 bygget, Fabrikkbygningen, Container-lageret og Skansen borettslag.

Styret har vedtatt at Bakås sameie betaler en årlig del på kr. 7000,- pr. år

Forsikringssaker

Styret har arbeidet med følgende forsikringssaker:

Vannlekkasje gjennom gavlvegg, taksperre og ned på kjøkken i Edv.m.v.3d, utvendig tak ble

reparert av sameiet, følgeskaden ble dekket av If skadeforsikring.

Vannlekkasje kjøkken i Edv.m.v.29a, brudd i rør under kjøkkenbenk og ned i garasjeanlegg,

følgeskader ble dekket av If skadeforsikring

Taklekkasjer

Taklekkasje i 15f knust takstein, 25d utett rundt pipe, 3d utett rundt og under vannbord/gavlvegg og råttent taksperre. Lekkasje er utbedret av sameiet

Dugnad

Det ble ikke arrangert noen dugnader i 2020 på grunn av Corona
Noen seksjonseiere plukket frivillig søppel rundt i sameiet.

Service/serviceavtaler

Hørmann Norge (garasjeporter) årlig sjekk og service

Laffens, avtale gressklipping sommer sesong, snømåking/strøing av grus på interne kjøreveier vintersesong.

Anticimex skadedyrkontroll årlig kontroll av åte bokser.

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 ryddig og ordentlig rundt

oss og at alle seksjonseiere/beboere følger husordensreglene og vedtektene for sameiet.

Slik blir Bakås sameie 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 nyhetsbrev.

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 02.03.2021

Bakås sameie

Stiftet 1996

01.03.2021

Sak til årsmøtet fra styret i Bakås sameie:
Nedgravd avfallsanlegg

Styret i Bakås sameie har blitt informert av Renovasjonsetaten i Oslo om at kapasiteten i søppelhusene våre er for liten. De eksisterende søppelhusene er i dårlig forfatning og det vil medføre høy kostnad for vedlikehold.

Forslag fra Renovasjonsetaten i Oslo er å etablere nedgravd avfallsanlegg med stor nok kapasitet tilrettelagt for Bakås sameie.

Kommunen gir ingen stønad utover at renovasjonsavgiften reduseres noe.
Bakås sameie må selv dekke kostnaden til etablering av avfallsanlegget.

Nytt anlegg koster kr. 903 125 inkl. mva. Dette er det rimeligste av flere anbud

Styret ber årsmøtet om å godkjenne et låneopptak (banklån) på Kr. 900 000.-

Med vennlig hilsen

Styret

Bakås sameie

Stiftet 1996

HUSORDENSREGLER

«Vedtatt på årsmøtet 00.00.0000»

1. INNLEDNING – HVORFOR HUSORDENSREGLER?

«Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle beboere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som boligsameiets interne lover.»
Husordensregler er generelle regler for sameiet. Vedtektene (tilgjengelig på sameiets nettsider) er overordnede bestemmelser og regler for sameiet.

2. RO OG ORDEN

Sameierne er forpliktet til å sørge for ro og orden i og utenfor sine lokaler, og skal sørge for at eget og fremleiers leieforhold ikke er til unødig sjenanse for de øvrige sameiere.

«Snekring, saging, hamring og lignende, samt bruk av elektrisk verktøy, skal ikke finne sted før kl. 08.00 og ikke etter kl. 20.00 på vanlige hverdager- dog ikke etter kl. 18.00 på lørdager eller dager før høytids/helligdager. På søndag og helligdager må slik virksomhet ikke finne sted».

Mellom kl. 23.00 og 07.00 har sameierne krav på nattero. Vær spesielt oppmerksom på støykilder og løping i trapper. **«Alle beboere er ansvarlig for å holde fellesarealet inklusiv lekeplass ryddet og i orden».** Ved festlig anledning henstilles til alminnelig nabhensyn, også ut i "de små timer". Det henstilles for øvrig å gi beskjed til berørte naboer når større festlige anledninger skal foregå.

3. GENERELL ORDEN

Gårdsplasser og indre fellesarealer skal ikke benyttes til plassering av **«personlige eiendeler som for eksempel sykler, ski, møbler eller annet utstyr»**

4. SØPPEL OG AVFALL

Søppelhusene skal kun benyttes til husholdningsavfall i lukkede poser før de kastes i søppelhusene. Det skal ikke settes søppel utenfor eller ved siden av søppelhusene, da det tiltrekker seg rotter og andre skadedyr. «Store pappesker deles opp før de legges i søppelhuset for papp og papir eller transporteres til avfall stasjon. BYGNINGSAVFALL, MØBLER, HVITEVARER ETC. kjøres til avfallsstasjon.

Bakås sameie

Stiftet 1996

5. BLOMSTERKASSER

Det er forbudt å bore hull i blomsterkasser for de som bor i annen etasje.

6. FOTBALLSPARKING

Det er ikke tillatt å sparke fotball mellom husene. Det er tillatt med ballspill for barn på den store gressplen. Det er ikke tillatt med ballspill på bod vegger.

7. FERDSEL PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Ferdseil nær inntil andres vinduer/terrasser må unngås.

8. FYRVERKERI

Det er ikke lov å sende opp fyrverkeri fra terrasse, balkong eller på det indre området.

9. FLAGGREGLER

Det kan på forespørsel fra beboere flagges ved begravelser, bryllup, barnedåp og konfirmasjon. Ved forespørsler om flagging ved andre anledninger behandles dette individuelt av styret.

«10. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Grøntanlegg, som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerde eller annet stengsel.»

«11. DUGNAD PÅ SAMEIETS EIENDOM

Sameiets styre gis fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på sameiets eiendom.»

«12. MOTORISERT FERDSEL

Kjøring på sameiets indre veier bør begrenses til av/pålessing ved huset maks. 10 minutter. Ved forlatt kjøretøy utover 10 minutter kan kontrollavgift bli utstedt. Parkering forbudt på sameiets grønntanlegg. Overtredelse vil medføre kontrollavgift. Parkering som hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøy eller hindrer snøbrøyting vil bli borttauert på eiers egen regning. All kjøring og parkering på sameiets område foregår på eget ansvar. For øvrig henvises det til bestemmelser i vedtektene.»

Bakås sameie

Stiftet 1996

«13. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det henvises til bestemmelser i vedtektene»

«14. SKADE PÅ SAMEIETS EIENDOM

Dersom skade på sameiets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden.

15. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Bygningsmessige forandringer utenfor leiligheten eller på fellesområdet (ta ned/sette opp gjerder-rekkverk vegger o.l.) skal godkjennes av styret før forandringsarbeidet igangsettes.»

«16. GRILLING

Grilling på veranda skal kun skje med gassgrill med lokk eller elektrisk grill og må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Det er ikke tillatt å grille med kullgrill, engangsgrill eller grilling med ved. Ellers henvises det til bestemmelsene i vedtektene.»

«17. VANNTILKOBLING I LEILIGHETENE

Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg. Stoppekranene befinner seg i kjøkkenskap under vasken eller tilstøtende rom til kjøkkenet (kan påvises av vaktmesteren). Leilighetene i første etasje har 2 stoppekraner, en for 1. etasje og en for 2. etasje. 2. etasje har stoppekran kun for 2. etasje. Hoved stoppekran til 1. og 2. etasje ligger i kum utenfor seksjonen i 1. etasje, hus som ligger over garasjeanlegget har hoved stoppekran i garasjeanlegget.»

«18. HENVENDELSE TIL STYRET

*Alle henvendelser til sameiets styre skal skje skriftlig til: post@bakaas-sameie.no
Andre nødvendige henvendelser til styret kun på dagtid.»*

«Med andre ord:

Som seksjonseiere må vi bruke sunn fornuft og vise hensyn til hverandre»