



BOALLIANSEN
FORVALTNING



Årsmøte 2021

Avsluttes 29. april 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Bleikeråsen Boligsameie



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Bleikeråsen Boligsameie

Grunnet Korona-situasjonen ser styret det vanskelig å avholde årsmøte og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern.

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å gjennomføre årsmøte uten fysisk oppmøte, ved å benytte en kombinasjon av en digital løsning og papir (for de som ikke er digitale).

Styret har bedt om saker til behandling og det har ikke kommet inn noen saker innen fristen, med unntak av en sak som var meldt inn til 2020 årsmøtet som ble stemt på at skal avvente til korona-situasjonen er av den karakter at det kan avholdes fysisk sameiermøte igjen. Det er mange pensjonister i sameiet og ikke alle tilgang til internett møteløsninger som de yngre i sameiet.

Dette vil skje på følgende måte:

1. Innkallingen legges ut på sameiets hjemmeside og sendes ut på epost. De som ikke har epost eller ønsker å få utsendelser per post, får innkallingen utdelt til sin postkasse.
2. Drøftelsesfasen: For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.
3. Avstemmingsfasen:
 - a. På dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.
 - b. Eierne får tilsendt en sms med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over.
 - i. Det er kun 1 stemme per seksjon, men begge eierne får tilsendt en sms. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemmer. Hvis begge har stemt, så vil den siste innsendte stemmeavgivningen være gjeldene.
 - ii. Eier du flere seksjoner, så vil du kun motta 1 sms og dine seksjoner vil være oppført i linken du mottar. Dine stemmer vil gjelde for alle seksjonene, altså eier du to seksjoner vil dine stemmer multipliseres med to. Ønsker du å avgi ulike stemmeavgivning på de to seksjonene, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.
 - iii. Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel, gi beskjed til styret på telefon 91374395 eller til Boalliansen Forvaltning 453 70 271
 - iv. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styrets mail styret@bleikerasen.no, med kopi til regnskap2@boalliansen.no ifm. drøftelsesfasen med din kontaklinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en sms. Er du allerede en eier og det skal avgis ulike stemmeavgivning på egen seksjon og den du har fullmakt til, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler alternativt nye forslag til vedtak av husleieøkning eller andre kandidater til styret sendes til styrets e-post:

styret@bleikerasen.no eller legges i styreleders postkasse Lindløkka 43 innen **16.04.2021 kl. 17.00**

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside www.bleikerasen.no, og senest innen **19.04.2021**. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Det blir så mulighet for å stille nye spørsmål med frist **23.04.2021**. Styret vil så svare på disse via nyhetssaken på hjemmesiden, senest innen **25.04.2021**. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Årsmøte åpnes for avstemming **26.04.2021**, dere vil motta en sms med en link. Dere som har gitt beskjed om at de ønsker stemmeseddelen per post vil få svarskjemaet utdelt i postkassen.

Avstemmingen avsluttes **29.04.2021 kl. 13.00** For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styreleders postkasse (Lindløkka 43) innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt og leverer stemmeskjemaet i postkassen, så må denne vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den **29.04.2021 kl. 18.30**.

Kontakt oss på styret@bleikerasen.no eller per telefon på 91374395 om det er noe dere lurte på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen

Styret i Bleikeråsen Boligsameie

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Dato: 29.04.2021 kl. 18:30

Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder. Trine Ax Gulbrandsrød foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Marianne Stern.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder og protokollfører). Styret foreslår at seksjonseier Roar Skuggedal undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden.

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 tas til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 30 846,- godkjennes.
Se ellers kommentarer fra styret vedrørende større avvik vs. Budsjett.
Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 335 000,- perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
Se forslag fra valgkomiteen.

5) BUDSJETT

Se budsjett og kommentarer i årsberetningen fra styret for mer informasjon.

Årsresultat i budsjettfilen 2021 er kr 523 112,- der er det ikke tatt høyde for avdrag lån med kr 520.157,- . Reelt budsjettresultat er kr 2.955,-

Endringer i felleskostnadene fra 1/7-2021 med kr 372,- per måned.

Dette for å dekke total ekstra kostnad for sameiet estimert til kr. 705 657,- for 2021.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2021 godkjennes

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ett innkommet forslag, dette var sak som tidligere årsmøte har utsatt til at det kan holdes ekstraordinært årsmøte med fysisk oppmøte.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges en styreleder og to styremedlemmer til styret for to år, samt valgkomite.
Se egen innstilling fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag godkjennes

8) VALG AV REVISOR

Boalliansen Forvaltning AS (BOAF) har valgt BDO som foretrukket revisorselskap. Ved at alle boligselskap tilknyttet BOAF benytter samme revisorselskap, vil medføre en mer effektiv gjennomføring av revisjonsarbeidet ved årsavslutning for boligselskapene og en enklere avklaring av tidspunkt for ferdigstillelse av revisjonen ift. ønsket tidspunkt for avholdelse av årsmøte.

Pris hos BDO for ordinær revisjon for over 200 boenheter er kr 16.000,- per år.

Sameiet benytter i dag KPMG som revisor p.t. grunnet tidligere avtale gjennom ABBL.

Årsregnskapet for 2020 er revidert i 2021, så en evt. endringen vil gjelde for inneværende års revisjon, som utføres våren 2022.

Forslag til vedtak: Som ny revisor for sameiet velges BDO.

Med vennlig hilsen for styret

Asker 9. april 2021

Trine Ax Gulbrandsrød

Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og forslag til budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag (ingen)
- Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2020 FOR BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Bleikeråsen boligsameie ligger i Asker kommune, og har org.nr 975683923.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Trine Ax Gulbrandsrød	2020	1 ¹⁾
Styremedlem	Marianne Stern	2019	2
Styremedlem	Birger Lynum	2019	2
Styremedlem	Ulv Eirik Seter	2020	2
Styremedlem	Tone Gunnerød	2020	2
Styremedlem	Terje Nyfløt	2020	2
Styremedlem	Jostein Rustad	2020	2

¹⁾ Grunnen til at styreleder ble innstilt og valgt for ett år er at styreleder ved forrige korsvei ble valgt for kun ett år. For å komme tilbake til den historiske syklusen er valg for ett år dermed det mest logiske.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Sylvi Seter og Borghild Stenbro har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år og ny valgkomité.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 styremøter, hvor 74 saker har vært behandlet og protokollert. Ett overleveringsmøte fra gammelt til nytt styre 9. juni. Det har i tillegg vært arrangert kurs i styreverktøy for nytt styre 2020/21 i august, og ett befaringsmøte for nytt styre i juni sammen med vaktmester.

Det er sent ut sommer, høst og vinterinfo til beboerne på infoside og mail. Til de som ikke har registrert inn mai er det lagt i postkassene, vi oppfordrer alle å gå inn å se at det er riktig informasjon på seksjonen.

SAKER SOM HAR VÆRT - OG ER UNDER ARBEID:

- **KOMMUNIKASJON OG DOKUMENTASJON**

Styret har i perioden hatt fokus på å få satt Boalliansens styreverktøy i drift ved å benytte dette til alt styrearbeid med styremøter/protokoller, års hjul, oppdatering av enhets nr. for lettere å linke / knytte saker / vedtak til den enkelte beboerenhet, samt fordeling og frister for oppgaver til styret. Ved benyttelse av dette vil oppgaver være i verktøyet knyttet til styremedlemmer med frister, og det loggføres når oppgavene er utført. I tillegg vil det legges oppgaver som er lenger frem i tid for at det ikke vil glippe noen frister for garantier som utløpet. Dette vil gi nye styret og nyere styrer ett godt grunnlag for videre drift. Oppgaver tildelt styremedlemmer som trer ut av styret vil komme opp på nytt for tildeling av ansvarlig slik at ingen saker faller 'mellom to stoler' og blir glemt fra gammelt til nytt styre.

Det er innhentet informasjon fra enhetene, dessverre med svært dårlig oppslutning. Kun 75 etter fristen og total 110 etter utvidet frist. Dette gjaldt innhenting av informasjon om km² per enhet /etg. Terrasse ikke terrasse mm for å kunne oppdatere dette i forsikringsavtalen. I tillegg var det forespurt om ny avtale med Altibox/Viken fiber, forespørsel om fast telefon fortsatt var i bruk, ny parkeringsavtale og forespørsel om hvem som trengte bilag for arbeidsgiver på **kostnad internett** som nå er tilført i ny avtale (som en service til sameierne siden dette nå er blitt en del av avtalen – for 2021 vil det være spesifisert på månedsfaktura. **De som har autogiro uten kopi av faktura må selv kontakte sin bank for å få endret på dette**)

Det er sent ut sommer- høst- og juleinfo til beboerne på hjemmeside og på mail.

SMS er sent på informasjon som trengte rask kommunikasjon. Ved oppdatering av styreverktøy på boenheter kan det nå begrenses mer på hvem som får informasjon og dermed kutte kostnader per utsendelse.

- **BRØYTING / STRØING 2020-21**

Vinteren 2020/21 har brøyte- og strøtjenesten vært utført av samme Skaaret AS. Toma AS foretar feiling og spyling av gatene og garasjehusene. For brøyting betaler vi et beløp for hele året. Strøing og eventuell bort kjøring av snø utføres mot betaling pr. gang. Snørydding av plassene rundt søppel nedkast, små stikkveier, samt trapper ved garasjehusene har vært utført av vaktmester. Det har vært lite snø denne vinteren og dermed lite problemer.

- **GARASJEANLEGG**

Garasjeanlegg i Lindløkka har blitt pusset opp tidlig i 2020. Alle dører er byttet med branndører på begge garasjeanleggene.

- **TV OG INTERNETT**

Leverandør av TV- og internett-tjenester har sameiet gjennom Viken/Altibox. Etter at vi byttet til Boalliansen som forretningsfører ble det besluttet at ny avtale med mer fleksible og tilpasset «pakkeløsning» etter hver enkelt seksjonseieres behov som trådte i kraft fra juni 2020.

Dette gjør at alle nå også får internett til en bedre pris en før da det er en del av pakkeløsningen. Bilag er blitt sent til de som ba om dette for perioden juni – desember 2020, samt at dette fra januar 2021 blir egen post på faktura slik at det er bilag til arbeidsgiver for de som får dette dekket der. Den nye avtalen er grunnen til budsjettoverskridelse på denne posten.

- **FORSIKRING**

Det har vært mange store og små forsikringsskader i 2020 mye grunnet dårlig vedlikehold på terrasser og noe pga. store mengder nedbør har sameiet brukt forsikringen mye. Det er en økning fra 17 saker i 2019 til 24 saker i 2020 dette tilsvarer en økning på 41%.

Grunnet de store økningene har **forsikringen økt med hele 53,4% fra annet halvår 2020**. Dette er en av grunnen til økning av husleie fra juli 2021.

Seksjonseierne har alle ansvar for å melde fra til forsikringsselskapet ved skader. Informasjon om hvordan dette gjøres er på hjemmesiden til sameiet. Det forventes også at alle gjør nødvending vedlikehold og om skader oppstår forsøker å redusere skaden så raskt som mulig. Styret kan følge alle saker direkte via portalen til If. Forretningsfører krever inn egenandelen som er kr 6000,- pr skade. I de tilfellene hvor det er vanninntrenging fra tak eller overgang pipe eldre enn 17 år er det sameiets ansvar å betale egenandelen.

- **BYGGESØKNADER**

Det er behandlet 6 byggesøknader i 2020, og oppfølging av flere som er tidligere godkjent men som det ikke er mottatt ferdigmelding på. **Vær oppmerksom på at om det ikke foreligger midlertidig godkjenning, eller ferdigmelding fra Asker kommune kan ikke eksempelvis soverom som er tilknyttet utvidelse under terrasse tas i bruk før dette er i orden.**

Av tidligere og nye byggesøknader kreves det at det flyttes tre strømskap i.h.t. til sameiets vedtekter §8 «*Kostnad med endring av sentralen for fellesinstallasjoner for strøm og IT mv. som følge av tiltaket, dekkes av sameiet i den grad endringen omfatter installasjoner utenfor de som går til egen bolig.*»

Byggesøknader som innebærer flytting av strømskap er total kr. 257 224,- som det ikke var budsjettet med for 2020. (6602 Drift/vedlikehold Elektro er derfor brukt mer enn budsjettet)

- **OPPDATERT REGULERINGSPLAN**

Reguleringsplan for sameiet er nå oppdatert slik at det nå er **anledning til å bygge underetasje** der det er mulig. (Rekkene mot sjøen) Se hjemmesider for mer informasjon.

- **BRANNSIKRING OG BRANNVARSLINGSANLEGGET**

Assemlin gjennomførte årlig kontroll av brannvarslingsanlegget februar 2020.

Sameiet har beredskapsavtale med Assemlin. Denne avtalen innebærer at Assemlin overvåker systemet via en fjernstyring og har en aksjonsplan for feilretting om de får inn feilmeldinger.

Ved utløst alarm skal sameiets branninstruks følges. **Alarmen overføres automatisk til brannvesenet som vil rykke ut og håndtere brann og alarm.** Dette gjelder også om alarmen skulle være utløst ved et uhell.

Sameierne oppfordres fortsatt til:

- Melde fra til styrets representant hvis de mener noe ikke virker som det skal, for eksempel ved en alarmutløsning.

- Ved ombygging/oppussingsarbeider så SKAL sameier TA KONTAKT med styrets kontaktperson eller driftsselskapet. Du vil da få vite hva du skal gjøre. Dersom noen foretar seg noe med detektoren, så vil det gå feilmelding med opplysning om adresse og tidspunkt til driftsselskapet. Arbeid som driftsselskapet gjør hos den enkelte sameier, faktureres pt med 2 400 kr. Som dekker ut- og innkobling. (Det er IKKE lov å dekke den til eller ta den ned selv) mer info om dette finnes på hjemmesiden under *C. Brannsikring*.
- Alle boenheter må forsikre seg om at brannvesenet har kopi av nøkkel/kode til dør av boligen, i tilfelle brann eller utløst alarm. Om dette ikke er på plass vil det være den **enkeltes sameiers kostnad** om brannvesenet må ødelegge dør for å komme inn i boligen om det er nødvendig.

Styret har arrangert med kompensasjon for alle som det hentes strøm fra enhetene til drift av sameiets brann skap fra 2020 med kr. 450,- i året.

- **VAKTMESTERTJENESTER**

Vi er heldige som har en veldig god og blid vaktmester som har fungert svært bra i året som har gått.

Juletrær ble i år som i fjor samlet på to plasser på feltet. De ble deretter kjørt til Yggeseth.

Vi er dessverre fortsatt i den situasjonen at vaktmesteren vår med jevne mellomrom må bruke mye tid og ressurser på å rydde opp rundt søppelnedkastende. Mye fordi enkelte beboere setter fra seg ting som ikke skal i nedkastende (for eksempel større papprester). Samtlige beboere oppfordres derfor til å bruke søppelnedkastende til det de skal brukes til, samtidig som en passer på å ikke blokkere disse. Skulle det vise seg at det er fullt – ta med deg til neste nedkast.

Oppgradert vaktmester med nytt verneutstyr.

Vaktmester har hatt mange turer med hageavfall for sameiet.

- **GRØNTOMRÅDER**

Grøntområder har blitt vedlikeholdt med blant annet plenklipping på hele området, trimming av trær og busker, utover dette er det ikke vært penger til å kunne gjøre noe grunnet svært dårlig likviditet i 2020.

- **LEKEPLASSER**

Vi har jevnlig kontroll på alle våre lekeplasser hvor vi har et samarbeid med Aktiv Areal AS. Det ble gjort en kontroll av våre lekeplasser i april 2020. Vår vaktmester oppgraderer/bytter ut apparater ut ifra rapporten fra Aktiv Areal, samt etter behov. Tilstanden på våre lekeplasser er gjennomgående god. Stein fjernet i.h.t. rapport på lekeplass Ospetien ved dumphusken.

- **GJESTEPARKERING**

Styret 2019/20 inngikk ny avtale med P-park fra juni – ble utsatt til august 2020 av nytt styre slik at alle kunne bli informert. Dette er en avtale som gir sameiet en sikkerhet at plassene blir benyttet av gjester. Det må registreres inn på en portal med bilskilt, og det er en karantene tid

etter at man har parkert i 6+48t på 24t før man kan parkere igjen. Det gjør at de som har firmabiler eller biler registrert utenfor sameiet må anstrenge seg og parkere utenfor sameiet regelmessig. Dette skaper fler gjesteplasser, og det er det de skal være til. Det er ingen problem å ha gjester lenger, man må bare gi beskjed slik at styret får anledning til å registrere bilskilt inn for den perioden som de er på besøk. Dette kan gjøres enkelt med en sms til styreansvarlig for parkering. Asker kommunes biler og håndverkerbiler skal være fritatt for registrering (dette gjelder dog ikke sameiers håndverkerbiler – de må stå på egen p-plass eller evt. leid plass)

Det har vært mange reaksjoner, tolkninger og tilbakemeldinger på denne ordningen, slik at styret har satt denne på pause fra 1 mars hvor det etter dette ikke har vært kontroll med parkering på gjesteplasser. Dette for å revurdere behovet for en regulering av gjesteparkering. Gjesteparkeringen i Rasmus Mortensens vei er avviklet. Parkering er nå regulert av kommunale regler da dette er kommunal vei.

- **PARKERINGSPASSER FOR UTELEIE**

Det er for tiden to ledige utleieplasser Morellveien, og flere står på venteliste de andre områdene.

- **DUGNAD**

Vårdugnad ble arrangert i mai 2020. Entusiastiske beboere gjorde en formidabel innsats denne dagen med god avstand grunnet korona. Det ble rensket opp i busker og kjerr langs veien og i akebakken. Mange bidro med å rake løv og koste grus fra grøftekantene. Veiene ble feid av Toma AS både før og etter dugnaden, slik at vinterens strøgrus ble fjernet. I tillegg ble begge garasjehusene grundig rengjort.

- **JULEGRANTENNING**

Vi skulle gjerne ha skrevet at det i tradisjonens tro ble arrangert julegrantenning, dessverre grunnet koronasituasjonen ble dette ikke mulig i 2020. Det var en periode åpnet for at det kunne møtes mange utendørs, men med gang rundt juletre – og skolekorps som ikke ville stille grunnet korona ble dette vanskelig å utføre.

- **SKADEDYR ET ØKENDE PROBLEM**

Sameiet har avtale med skadedyrbekjempelsesfirmaet Pelias.

Pelias utfører preventivt arbeid i forbindelse med maur, rotter og mus, vår og høst. I tillegg har vaktmesteren vår måtte sette ut nye ekstra rottefeller fordi vi ser økende problem pga.

komposter av hageavfall, lagring av skrot og materiell under hus og i hager og mating av fugl. Siden det i 2020 var ekstra ille ble det sent ut melding at det var **forbudt å mate fugl** og sette opp julenøk. På tross av dette ble det mange ekstra runder for Pelias i 2020 – de ble tilkalt hele 9 ganger på flere boenheter bare på noen få uker i høst.

Det ble også informert i høstinfo hvilke tiltak den enkelte beboer kunne gjøre med bl.a. å sette inn 'børster' mellom mur og panel slik at rotter og mus ikke har like god tilgang inn. Dette kommer inn under eget vedlikehold og er den enkelte sameiers ansvar.

- **HMS**

Gjennomgått alle punkter på HMS listen. Oppgradert brannslukning i garasjeanlegg.
Gjennomført medarbeidersamtale med vaktmester. Vaktmester fått oppgrader verneutstyr.

- **VEDLIKEHOLD/INNKJØP I 2020:**

Styret har gjennomført flere større prosjekter i året som har gått, mest i første halvdel av 2020. Prioriteringen har vært knyttet til at styret overtok en balanse med en svært lav sum av disponible midler, særlig siste halvår hvor styret måtte arrangere så vi fikk avdragsfrihet i 6mnd. Da det var det eneste strakstiltak som kunne gjøres uten ekstra ordinært sameiermøte med opptak av lån for å dekke driftskostnader.

Følgende liste gir en oversikt over noen av disse tiltakene:

- Feiing og rengjøring av garasjene
- Sjøpplenedkastende er blitt vasket og vedlikeholdt - mye ekstra vedlikehold i 2020 ift tidligere år da anlegget har blitt eldre.
- Flere lekeplasser er oppdaterte i henhold til rapporten fra Aktiv Areal AS
- Ca. 15 tonn hageavfall er kjørt bort
- Noe tre felling og beskjæring er utført
- Nye brannsikrede garasjedører i garasjeanleggene
- Flere nye tak pga forsikringssaker
- Drenering p.g.a. forsikringssak

- **PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG STØRRE PROSJEKTER 2021**

- Grunnet økonomi er det ikke mulig med mange nye prosjekter i 2021
- Innhente anbud for full asfaltering over hele området og under postkassestativene estimert kost 3 mill kr. for 2022, gitt at status på kloakk ikke må byttes. Da må det omprioriteres, slik at vi ikke asfalterer og må ta det opp kun kort tid etter det er nytt.
- Lage en langtidsvedlikehold plan på alle tak, basert på ny rapport fra Anticimex 2021
- Planlegge for å fjerne gamle og ubrukte el-skap etter Canal Digital mm. om det er rom for det høsten 2021 når vi har en oversikt over ekstra kostnader så langt i 2021 av nye forsikringssaker. Om ikke inn i budsjett for 2022.
- Pågående reklamasjonsarbeid for belegget for garasjetakene – så langt ikke noe tilbakemelding fra leverandør. Må utbedres i 2021 uavhengig om vi får reklamasjon gjennom eller ikke. (Reklamasjonssak startet opp i 2019 – arbeider utført i 2018)
- Kutte ned trær og branngate ytre rekke mot sjøen. Balanse mellom støyskjerming grunnet nye leiligheter og brannsikring.
- Oppfølging av byggearbeider i nærheten Velodromen og Langenga 30 og særlig oppfølging ny rundkjøring Langenga 30.
- Oppfølging og begrensnings av byggestøy utover hva de har lov til / søkt dispensasjon om. Styret ønsker å begrense hva de får dispensasjon for grunnet massiv utbygging rundt oss de siste åre samt år fremover.
- Oppfølging potensiell kvikk leire fare i vårt område
- Kartlegge alle stoppekraner i sameiet. Over tid er mange bygget over og vanskelig å finne. Disse må merkes slik at alle vet hvor den er i hver rekke.

- **KOMMENDE 5-ÅRSPERIODE**

- Få status og eventuell oppgradering av vann og kloakk (før det asfalteres)
- Asfaltering av veiene
- Vedlikehold av garasjeanleggene etter rapport fra Norconsult
- Vedlikehold av tak
- Vedlikehold av vann- og avløpsrør under rekkene inkl. varmekabel.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har 1 ansatte i ca. 100 % stilling.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Egenkontroll av lekeplass
- Medarbeidersamtale vaktmester

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 316 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 55/33 i Asker kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret under org. nr. 975 683 923. Det var 8 eierskifter i 2020.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen en Fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Egenandelen ved skader vil i 2020 utgjøre kr. 6.000,-

Forsikring dekker også ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, person forsikring for vaktmester og styreansvar

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med If / styret. Se sameiets internettside. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2020 var det 2 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 11 seksjoner i sameiet.

8.FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært KPMG.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2020:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 30 846,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til drift 2020.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets budsjett for 2020:

- Driftskostnad elektro over budsjett grunnet flytting strømskap i.h.t. vedtektene.
- Styrehonorar utbetalt mer enn budsjett i.h.t vedtak digitalt sameiermøte 28/5-2020 Sak 6.11
- Parkeringsanlegg kr 182.390,- over budsjett arbeider igangsatt av styre 2019/20
- Ny avtale med Viken Fiber fra 1/6-2020 inklusive internett og rimeligere Tv med valgfrihet for sameierne signert styret 2019/20 kr 352.832,- over budsjett. (Dobbelt for 2021)
- Økt **forsikring** med kr. 110.173,- over budsjett – ekstrem **økning i 2021 med hele + 34% vs 2020**
- Snøbrøyting budsjettert med 250 000,- når 2019 hadde en kostnad på 409.662,- er rart, kostnad 2020 var på 320 713,- grunnet færre strøinger enn i 2019. Budsjett 2021 er justert for mulig 2019 år.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 378 026,- per 31.12.2020.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2021 er behandlet og vedtatt av styret.

Årsresultat i budsjettfilen 2021 er kr 523 112,- der er det ikke tatt høyde for avdrag lån med kr 520.157,- . Reelt budsjettert årsresultat er kr 2.955,-

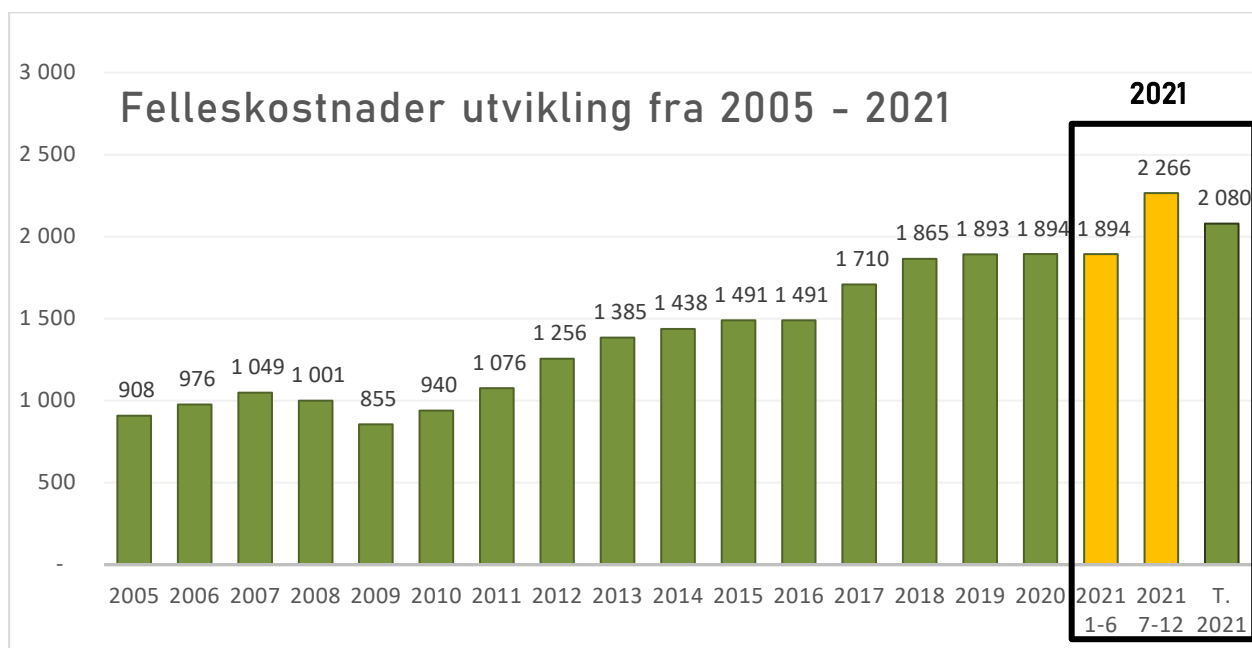
Endringer i felleskostnadene fra 1/7-2021 med kr 372,- per måned. Dette for å dekke total ekstra kostnad for sameiet er estimert til kr. 705 657,- for 2021. Det gir en endring totalt i 2021 på 10% For å se lengre perspektiv er også 2010 og endring fra da lagt med i tabell under.

Driftkostnader med høy økning	2010	2020	2021	Endring '20-'21	% endring 2010-2021
Elektrisitet	225 583	311 204	330 000	38 %	46 %
Forsikring	341 217	810 173	1 088 200	34 %	219 %
Brannsikring	192 370	308 880	346 600	12 %	80 %
Snøbrøyting	275 517	320 713	400 000	25 %	45 %
Kabel TV/bredbånd	659 347	1 252 832	1 513 010	21 %	129 %
Skadedyr	54 077	74 551	106 200	42 %	96 %
Totalt	1 748 111	3 078 353	3 784 010	23 %	116 %

Driftkost endring 2020 - 2021 kr.	705 657
Total per husstand	2 233
Totalt tillegg per måned Juli 2021 ->	372

	2010	2020	jul.21	Endring '20-'21	% endring 2010-2021
Husleie	1 409	1 894	2 266	20 %	61 %
Total 2021 10%					

Utvikling fellesutgifter / husleie i sameiet 2005-2021:



For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Asker den 09/04/2021

I styret for Bleikeråsen Boligsameie

Trine Ax Gulbrandsrød
(Styreleder)

Ulv Eirik Seter

Jostein Rustad

Marianne Stern

Tone Gunnerød

Birger Lynum

Terje Nyfløt



Legally signed by
Tone Vibeke Gunnerød
09.04.2021



Legally signed by
Trine Ax Gulbrandsrød
09.04.2021



Legally signed by
Terje Nyfløt
09.04.2021



Legally signed by
Birger Lynum
09.04.2021



Legally signed by
Marianne Johnsrud Stern
09.04.2021



Legally signed by
Ulv Eirik Seter
09.04.2021



Legally signed by
Jostein Rustad
09.04.2021

RESULTATREGNSKAP

Bleikeråsen Boligsameie

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	8 641 159	8 098 888	8 092 824	-6 064	8 693 330
3600 Innkrevde felleskostn eks vedl		7 178 262	7 181 705	7 176 324	-5 381	6 368 647
3602 Felleskostnader andel renter l		400 404	400 724	400 296	-428	291 494
3603 Felleskostnader andel avdr lån		516 343	516 460	516 204	-256	520 200
3604 Andel bredbånd		0	0	0	0	198 777
3605 Andel til Internett		0	0	0	0	1 314 212
3611 Reklamasjon steinmur		20 000	0	0	0	0
3612 Oppstillingsplass + el-bil lading		368 900	0	0	0	0
3613 Charges365.no (avregn el-biler)		149 875	0	0	0	0
3620 Annen leieinntekt		7 376	0	0	0	0
Andre inntekter		0	512 239	520 700	8 461	520 100
3900 Annen driftsrelatert inntekt		0	10 221	0	-10 221	4 000
3901 Innkrevd andel parkering		0	356 237	374 700	18 463	368 100
3902 Inntekt elbillading		0	145 780	146 000	220	148 000
Sum driftsinntekter	2	8 641 159	8 611 126	8 613 524	2 398	9 213 430
Lønn og personalkostnader	3	1 051 094	907 132	1 214 909	307 777	961 780
5000 Lønn		526 348	381 314	650 600	269 286	439 418
5009 Lønn, ikke feriepenger		529	0	0	0	0
5092 Feriepenger		72 319	45 758	78 072	32 314	52 730
5093 Feriepenger over 60 år		0	8 770	0	-8 770	10 107
5170 Honorarer/Lønn/Tillegg uten f		0	0	700	700	0
5330 Styrehonorar		315 000	357 750	324 000	-33 750	333 720
5400 Arbeidsgiveravgift		119 692	104 866	137 517	32 651	109 746
5405 AGA av påløpte feriepenger		10 197	7 688	11 008	3 320	8 860
5410 Arbeidsgiveravgift redusert ag		0	-3 765	0	3 765	0
5420 Innberetningspl pensjonskosti		7 009	5 083	13 012	7 929	5 200
5900 Gaver til ansatte		0	1 692	0	-1 692	2 000
5952 Innberetning OTP/AFP		0	4 666	13 012	8 346	5 200
5953 Motkonto Innberetning OTP/Al		0	-4 666	-13 012	-8 346	-5 200
5990 Annen personalkostnad		0	-2 023	0	2 023	0
Avskrivning av driftsmidler og	6	18 600	41 023	18 600	-22 423	28 600
immaterielle eiendeler						
6010 Avskrivn transportm., maskine		18 600	41 023	18 600	-22 423	28 600
Driftskostnader		2 728 706	3 089 941	2 760 180	-329 761	3 860 044
6100 Frakt, transportkostnad og for		0	208	0	-208	0
6200 Elektriskitet		352 888	311 204	354 700	43 496	330 000
6201 Elektrisitet el-biler		0	-17 355	0	17 355	0
6300 Leie av lokale		3 000	0	0	0	0
6320 Renovasjonsavgift		50 926	2 975	51 000	48 025	3 000
6370 Vaktmestertjenester		0	0	20 000	20 000	20 000
6381 Skadedyrarbeid		103 235	74 551	106 200	31 649	106 200
6390 Annen kostnad lokaler		0	1 200	0	-1 200	0
6510 Verktøy og redskaper		0	950	40 000	39 050	40 000
6550 Driftsmateriale		40 940	41 705	10 000	-31 705	10 000
6570 Arbeidsklær og verneutstyr		0	3 596	0	-3 596	5 000
6701 Revisjon		13 733	14 100	14 100	0	14 400
6705 Forretningsførerhonorar		284 277	216 962	212 180	-4 782	216 850
6720 Honorar for økonomisk rådgivn		0	20 963	20 000	-963	15 000
6725 Honorar for juridisk bistand, fr		0	77 538	25 000	-52 538	25 000
6793 Teknisk rådgivning		51 419	50 244	50 000	-244	186 700
6800 Kontorrekvisita		32 194	570	10 000	9 430	10 000
6810 Data/EDB kostnad		5 419	92 338	82 000	-10 338	98 300
6815 TV/Internett		870 947	1 252 832	900 000	-352 832	1 513 010
6820 Trykksak		0	14 461	0	-14 461	15 000
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	2 490	20 000	17 510	0
6900 Telefon		0	7 851	0	-7 851	11 284
6907 Internett		0	9 338	0	-9 338	19 100
6940 Porto		0	18 342	50 000	31 658	20 000
7000 Drivstoff		0	5 387	0	-5 387	6 000
7100 Bilgodtgjørelse		3 878	0	5 000	5 000	5 000
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepli		0	760	0	-760	0
7395 Velferdskostnader		0	21 857	0	-21 857	0
7400 Kontingenter ABBL		500	0	0	0	0
7420 Gaver		5 284	2 475	10 000	7 525	10 000
7500 Forsikring		709 542	810 173	700 000	-110 173	1 088 200
7700 Styremøter		0	2 200	55 000	52 800	75 000
7710 Årsmøter		0	0	5 000	5 000	5 000

RESULTATREGNSKAP

Bleikeråsen Boligsameie

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
7740 Øres avrundning		0	58	0	-58	0
7770 Bank- og kortgebyr		13 422	6 274	13 000	6 726	5 000
7771 Fakturagebyr		0	9 047	0	-9 047	0
7790 Annen kostnad		187 102	29 288	7 000	-22 288	7 000
7799 Rydding i reskontro		0	4 675	0	-4 675	0
7830 Tap på fordringer		0	684	0	-684	0
Reparasjon og vedlikehold	4	2 943 567	4 183 004	3 615 000	-568 004	3 553 400
6600 Reparasjon og vedlikehold byg		646 890	1 583 732	1 500 000	-83 732	1 000 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		5 375	65 613	380 000	314 387	565 000
6602 Drift/vedlikehold Elektro		40 839	334 140	20 000	-314 140	505 000
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlk		1 113 140	448 129	425 000	-23 129	85 000
6605 Vedlikehold brannsikring		196 617	308 880	284 000	-24 880	346 600
6610 Drift/vedlikehold parkeringsar		351 825	216 888	150 000	-66 888	30 800
6611 Vedlikehold garasjer		4 200	687 390	505 000	-182 390	335 000
6612 Drift/vedlikehold avfallsanlegg		0	111 236	40 000	-71 236	172 000
6613 Periodisk vedlikehold		46 636	0	0	0	0
6614 Egenandel forsikring		24 449	25 821	12 000	-13 821	24 000
6615 Kostnader dugnader		0	0	10 000	10 000	10 000
6616 Snøbrøyting		409 662	320 713	250 000	-70 713	400 000
6617 Drift/vedlikehold lekeplass		103 934	80 463	39 000	-41 463	80 000
Sum driftskostnader		6 741 967	8 221 100	7 608 689	-612 411	8 403 824
Driftsresultat		1 899 192	390 027	1 004 835	614 808	809 606
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		13 317	10 683	5 000	-5 683	5 000
8050 Annen renteinntekt		0	8 655	0	-8 655	0
8051 Renteinntekter bankinnskudd		10 695	2 028	5 000	2 972	5 000
8052 Renter på restanse		2 623	0	0	0	0
Annen finansinntekt		0	-2 017	0	2 017	0
8070 Annen finansinntekt		0	-2 017	0	2 017	0
Annen rentekostnad		454 432	367 626	478 765	111 139	291 494
8151 Rentekostnader lån		454 432	367 626	478 765	111 139	291 494
Annen finanskostnad		0	220	0	-220	0
8170 Annen finanskostnad		0	220	0	-220	0
Resultat av finansposter	5	-441 115	-359 181	-473 765	-114 584	-286 494
Ordinært resultat før skattekostnad		1 458 077	30 846	531 070	500 224	523 112
Ordinært resultat		1 458 077	30 846	531 070	500 224	523 112
Årsresultat		1 458 077	30 846	531 070	500 224	523 112
Avsatt til annen egenkapital		1 458 077	30 846	0	-30 846	0
8960 Overføringer annen egenkapit		1 458 077	30 846	0	-30 846	0
Sum overføringer		1 458 077	30 846	0	-30 846	0

BALANSE

Bleikeråsen Boligsameie

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg		15 500	34 100
1200 Arbeidsmaskiner		15 500	34 100
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		54 457	76 880
1250 Driftsmidler, inventar o.l		54 457	76 880
Sum varige driftsmidler		69 957	110 980
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		300	300
1342 Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		70 257	111 280
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	2 080 112	627 047
1500 Kundefordringer		2 080 112	627 047
Andre kortsiktige fordringer		388 187	-522 223
1570 Andre kortsiktige fordringer		0	-522 223
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		388 187	0
Sum fordringer		2 468 299	104 824
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	882 132	1 194 841
1920 Driftskonto HB (9490.06.39990)		279 448	0
1921 Sparekonti HB (9490.06.40018)		587 470	0
1922 Bankinnskudd (driftskonto)		0	1 034 010
1923 Bankinnskudd Handelsbanken		0	139 718
1950 Skattetrekk		15 214	21 113
Sum omløpsmidler		3 350 432	1 299 666
Sum eiendeler		3 420 689	1 410 946

BALANSE

Bleikeråsen Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-10 488 438	-10 519 284
2080 Udekket tap		-10 488 438	-10 519 284
Sum opptjent egenkapital		-10 488 438	-10 519 285
Sum egenkapital	9	-10 488 438	-10 519 285
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 936 721	11 297 462
2240 Pantelån		10 936 721	11 297 462
Sum annen langsiktig gjeld		10 936 721	11 297 462
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		723 641	308 162
2400 Leverandørgjeld		723 641	308 162
Skyldig offentlige avgifter		25 474	37 619
2600 Skattetrekk		15 206	21 113
2770 Arbeidsgiveravgift		10 268	16 506
Annen kortsiktig gjeld	11	2 223 292	286 987
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift		0	10 312
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		7 688	0
2900 Forskudd fra kunder		2 110 402	0
2940 Påløpte feriepengar		54 528	73 134
2950 Påløpte renter		0	25 341
2970 Forskudd tidligere forretningsfører		0	140 441
2979 Overdekning		0	37 759
2990 Annen kortsiktig gjeld		50 674	0
Sum kortsiktig gjeld		2 972 406	632 768
Sum gjeld		13 909 127	11 930 230
Sum egenkapital og gjeld		3 420 689	1 410 945

Asker, 09.04.2021
Styret i Bleikeråsen Boligsameie

Trine Ax Gulbrandsrød /s/
styreleder

Jostein Rustad /s/
styremedlem

Birger Lynum /s/
styremedlem

Marianne Johnsrud Stern /s/
styremedlem

Terje Nyfløt /s/
styremedlem

Tone Vibeke Gunnerød /s/
styremedlem

Ulv Eirik Seter /s/
styremedlem



Til årsmøtet i Bleikeråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bleikeråsen Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 30 846. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

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

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 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 modifiserer 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 rettvisende 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, 12. april 2021
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-12 16:35:04Z



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 til 10 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember, med fratrekk av felleskostnader fakturert i desember som gjelder 1.kvartal 2021. Sistnevnte fremkommer i posten 2900 under Kortsiktig gjeld i balansen.

Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten 15 Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til garasje/parkering og viderefakturerte kostnader for elbil lading.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Boligsameiet har en ansatt vaktmester. Dette utgjør ett årsverk. I tillegg er det utbetalt styrehonorar kr 357 750

Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Honorar til revisor utgjør kr 14 100

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 4 183 004,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*), som i hovedsak gjelder takteking, garasjeutbedring, elektrisk anlegg, lekeplass, samt serviceavtaler uteområde og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr-8 665,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 367 846,-, hvorav 367 626,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Anskaffelseskost 1/1-2020	169 880
Tilgang/avgang 2020	0
Anskaffelseskost 31/12-2020	169 880
Akkumulerte avskrivninger 01/01-2020	58 900
Årets avskrivninger	41 023
Bokført verdi 31/12-2020	69 957

Anleggsmidler består av gressklipper, snøfreser og henger.

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

NOTE 7 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer. Av beløpet utgjør 1 990 053 ikke forfalte fordringer for 1.kvartal 2021, forskuddsinnbetalinger kr 40 116 mens restanser er på kr 134 699.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og serviceavtaler som gjelder for år 2021.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 882 132,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1900	Kontanter		0	0
1920	Driftskonto Handelsbanken	9490.06.26376	279 448	0
1921	Sparekonti Handelsbanken	9490.06.26384	587 470	0
1922	Bankinnskudd gml konto		0	139 718
1923	Bankinnskudd gml konto		0	1 034 010
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	990.06.26368	15 214	21 113
			882 132	1 194 841

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 10 488 438,- korrigert for faktisk resultat 2020.

Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 378 026 per 31.12.2020.

	2020	2019
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	2 080 112	104 824

Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	388 187	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	882 132	1 194 841
Sum omløpsmidler	3 350 432	1 299 666
Leverandørgjeld	-723 641	-308 162
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	-15 206	-21 113
Skyldige offentlige avgifter	-17 956	-26 818
Annen kortsiktig gjeld	-2 215 603	-276 678
Disponible midler	378 026	666 895

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånenummer 9490.70.37716

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig

Årlig rentesats: 2,85 %

Utbetalingsdato: 13.05.2016

Dato siste termin: 13.09.2035

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 795 281	8 489 437
Sum	7 795 281	8 489 437

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 26 Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin.
- 27 Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte strømkostnader og utfakturerte felleskostnader for 1.kvartal 2021.

6. INNKOMNE FORSLAG

Ett mottatt forslag som også var sendt inn for 2020.

Behandling av innsendte forslag er vedtatt utsatt på sameiermøtet i 2020 til koronasituasjonen er slik at fysiske møter kan avholdes.

Om dette ikke korona situasjonen endres i løpet av 2021 må styre finne en annen løsning for tidligere innkomne saker til behandling senest sameiermøte 2022. Gitt at det er mulig for de i sameiet som ikke har nettløsning kan møtes på tilpasset sted.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

For årsmøtet i Bleikeråsen Boligsameie er valgkomitéens forslag til nytt styre som følger:

Ikke på valg styremedlemmer:

Ulv Eirik Seter, Tone Gunnerød, Terje Nyfløt og Jostein Rustad

Velges for to år

Styreleder:	Trine Ax Gulbrandsrød	(gjenvalg)
Styremedlem:	Marianne Stern	(gjenvalg)
Styremedlem:	Birger Lynum	(gjenvalg)

Ingen nye styrekandidater meldte seg innen frist 19. mars. Alle tre styremedlemmer på valg inkludert styreformann stiller til gjenvalg, og disse innstilles av valgkomiteen.

Valgkomité

Det har vært praksis å forsøke å benytte tidligere styremedlemmer som valgkomité, ut fra kjennskap til styreoppdrag og hva som kreves.

Borghild Stenbo stiller til gjenvalg.

Tore Bing Stueland er forespurt og stiller til valg.

Hilde Bohinen er forespurt og stiller til valg.

For valg komiteen

Sylvi Seter

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Bleikeråsen Boligsameie den 29.04.2021.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

