

HAMANGLIA BOLIGSAMEIE

Til sameierne

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hamanglia Boligsameie,

Tid: Mandag 30. august 2021 kl. 18:00-20:00

Sted: Bærum Sportsklubb, Kadettangen 14, 1337 Sandvika

Til behandling foreligger:

- 1. Konstituering.**
- 2. Styret informerer om 2022 og fremover.** (se vedleggene 1, 2, 3, 4 og 5)
- 3. Årsoppgjøret 2021 med revisjonsberetning** (se vedleggene 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 og 18)
- 4. Godtgjørelse til det sittende styret.**
Forslag: kr. 90.000,- til intern fordeling.
- 5. Forslag fra Eva Helene Bergsmark og Erling Grimstad om å utrede muligheter for å montere solcelleanlegg på takene til de tre bygningene i boligsameiet** (se vedlegg 19)
- 6. Budsjettforslag for 2022**(se vedleggene 4, 7, 8, 9 og 14)
- 7. Valg** (se vedlegg 20 og 21)

Styreleder: Jona Ragnarsdottir er på valg

Styremedlem: Kirsten Fuglseth er på valg

Styremedlem: Hallvard Koren er på valg

Styremedlem: Henrik Kristmoen er på valg

Styremedlem: Elisabet Landsend er på valg

Varamedlem: Tormod Fauskrud er på valg

Varamedlem: Bent-Ragnvald Moe er på valg

Valgkomiteen: Gretha Mari Storevik er på valg

Valgkomiteen: Reidun Blytt er på valg

Valgkomiteen: Knut Robbestad er på valg

VEL MØTT !

Bærum, den 22. mars 2022
HAMANGLIA BOLIGSAMEIE

S T Y R E T

HAMANGLIA BOLIGSAMEIE

Informasjon fra styret for 2021 og fremover

Styret har bestått av:

Leder: Jona Ragnarsdottir

Nestleder: Kirsten Fuglseth

Medlemmer: Henrik Kristmoen, Hallvard Koren, Elisabet Landsend

Varamedlemmer: Tormod Fauskrud, Bent R. Moe

Regnskapet for 2021

Vedlagt følger regnskap per 31.12.2021 som viser et underskudd på kr 1 940 977,-. Resultatet er som forventet, men langt bedre enn budsjettert da betongvedlikeholdet videreføres i 2022.

Forretningsfører og revisjon

Forretningsfører er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS v/Asbjørn Næss.

Forsikringer

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 81451947.

Forsikringen er en fullverdi-forsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL v/seksjon teknisk forvaltning, via skadeskjema på ABBLs hjemmeside: <https://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>.

Om akutt skade inntreffer innenfor kontortid, kan skadelidte ta kontakt direkte på tlf. 67 57 40 00, med opplysninger fra skadestedet, dvs. navn, adresse, telefon nr. privat/arbeid, skadedato og antatt skadeårsak-/omfang. Utenfor kontortid benyttes selskapenes alarmtelefon - Gjensidige 03100. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

Styremøter og styrets arbeid

Sameiets årsmøte for 2021 ble avholdt 30. august på Bærum Sportsklubb. Årsmøter holdes vanligvis i mars og som fysiske møter. I 2020 ble årsmøtet avholdt digitalt pga. pandemien – i tråd med myndighetenes anbefaling. Årsmøtet 2021 ble utsatt til august (i tråd med myndighetens vedtak om utsatt frist til å avholde årsmøter). Da var smittesituasjonen på et nivå som gjorde det forsvarlig å avholde møtet fysisk med anbefalte smittevernstiltak. Styret mente også at det var særlig viktig å ha et fysisk møte, bl.a. for å redegjøre for forslaget til betongarbeidene og finansieringen av arbeidene, samt å kunne svare på spørsmål om denne saken og andre saker som ble behandlet i årsmøtet, og informasjon på det påfølgende beboermøtet. På årsmøtet 2021 deltok 20 seksjonseiere - enten fysisk eller med fullmakt.

Styret skulle gjerne sett at flere seksjonseiere deltar i årsmøter. Det presiseres at det ikke er noe krav til minimum antall møtte seksjonseiere til et årsmøte for å kunne treffe vedtak, og beslutninger tas på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene (iht. eierseksjonsloven og vedtektenes §13). Årsmøtevedtakene i 2021 var lovlig fattet og det er styrets plikt til å følge opp vedtakene.

Det er siden årsmøtet avholdt 10 styremøter hvor 30 saker er blitt behandlet. Styret har i perioden også hatt løpende kontakt på telefon og sms, og det er svart ut spørsmål og saker fra beboerne.

Styret opprettet for noen år siden en lukket facebookside for å kunne gi kjapp informasjon ut til de som ønsker det. Fra styrets side benyttes kanalen til oppslag om dugnader, mistet og funnet og andre korte beskjeder. I perioden har det kommet en del spørsmål til styret også her. Styret følger med på facebook-siden, men av hensyn til en forsvarlig saksbehandling, og for ikke å gå glipp av noe ber styret om at alle henvendelser som ønskes besvart blir sendt på epost til styrethamanglia.bs@gmail.com.

Styremedlemmene har månedlige vaktordninger der blant annet disse oppgavene utføres eller følges opp:

- Utskifting av ringeklokkeskilt
- Bestilling av nøkler
- Spørsmål knyttet til TV/bredbåndavtalen
- Sjekk av takluker
- Skiftning av lyspærer
- Skiftning av batterier i brannvarsler i oppgangene
- Stenging/åpning av utevann
- Strøing ved akutte behov
- Spørsmål om skyvedører og vindusutskiftning
- Reparasjon av mindre skader
- Oppfølging av søppelanlegget (ting som hensettes, bestilling av ekstra tømming ol.)
- Ureglementert lagring i garasjer
- Oppfølging mot leietakere
- Oppfølging av nye beboere mht. ellading
- Leilighetsoverdragelser
- Forberedelse til dugnader
- HMS

Listen er ikke uttømmende.

I forbindelse med oppfølgingen av årsmøtets vedtak om å sette i gang med betongvedlikeholdet er det så langt gjennomført åtte byggemøter med ABBL/Viking Entreprenør vedrørende arbeidene.

Økonomi

Dessverre opprettet ikke de første styrene i sameiet et vedlikeholdsfond. Etter hvert som vedlikeholdsbehovene har oppstått, måtte disse lånefinansieres, og slik er det fortsatt. Så lenge vi har gjeld har vi heller ikke lov til å opprette et slik fond. Styret anser det ikke som realistisk at samtlige beboere innbetaler større beløp hver gang det må gjøres nødvendig vedlikehold. Dermed vil vi måtte fortsette dagens praksis med å finansiere større, nødvendig vedlikeholdsarbeider med låneopptak.

De siste årene er det utført flere større vedlikeholdsarbeider. På kort sikt antar styret at det ikke blir nødvendig med nye låneopptak, men store prosjekter vil måtte lånefinansieres også i fremtiden. Mest sannsynlig skjer det ved at gamle lån innfris og et nytt låneopptak gjøres. Sist gang skjedde det i 2019 da takene ble rehabilitert.

Som det fremgår av budsjettet for 2021 som ble vedtatt på årsmøtet, ble ikke fellesutgiftene økt i 2021. Det legges ikke opp til økning i fellesutgifter som følge av lånet på 10 mill. kroner, for de kommende årene, utover standard KPI-regulering fra og med 2022. Men det kan selvsagt komme andre forhold som kan gi en økning i fellesutgifter fremover i tid. Styret vil på årsmøtet 31. mars 2022 gi en grundig redegjørelse for sameiets økonomiske situasjon, herunder låneopptak og konsekvensene for økonomien fremover, og også status for betongarbeidet som gjennomføres. Lånerenten og nedbetalingstid for gjeldene lån fremkommer i regnskapet.

Hvert år selges det leiligheter i Hamanglia, med normalt god verdistigning. Styrets vurdering er at det vedlikeholdet som er blitt gjort de siste 10 årene og som fortsatt gjøres – nettopp bidrar til å sikre seksjonseiernes verdier.

Planlagt vedlikehold fremkommer i oversikten under.

Utført vedlikehold 2021

Oppgradering av utebodene

Det er skiftet karmen og montert låser på bodene utenfor inngangspartiene. Låsen er den samme som til garasjen. Hensikten er å avlaste sykkelboden i garasjen med flere trygge sykkelparkeringer.

Snuplass ferdigstilt

Snuplassen ved inngangssiden er ferdigstilt med kantsteiner og beplantning. Noen beboere har også bidratt til at avslutningen av veien mot skogen, ved siste utebod, har blitt riktig fin!

Radonmåling

Styret engasjerte firmaet Pelias (som også har avtale om skadedyroppfølging i sameiet) til å gjennomføre en radonmåling i en del leiligheter. Det ble utplassert sporfilmer, og disse ble senere avlest hos Eurofins radonlab. Resultatene viste lave verdier; høyeste verdi var 48 BQ/m³ og laveste var 20 BQ/m³. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler tiltak dersom målingene viser over 100 Bq/m³ (tiltaksgrensen). I rapporten står det: *DSA anbefaler at det iverksettes effektive radonreducerende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreducerende tiltak se www.radontiltak.org.* Det ble på bakgrunn av rapporten ikke satt i gang noen tiltak etter målingene.

Fjernet ødelagt gjerde ved parkeringen

Dugnader

Det ble avholdt fire dugnadsdager; vårdugnad 6. og 8. mai og høstdugnad 21. og 23. oktober. Det har vært godt oppmøte på dugnadene, og det ble utført det meste av det som var planlagt; trefelling, feiling/spyling, beplantning, generell rydding.

Igang satt vedlikehold

Styret fikk 2018/2019 gjennomført en undersøkelse av tilstanden på betongen i hele sameiet, utført av det frittstående firmaet Ødegård og Lund. Firmaet ble valgt da de har særlig høy kompetanse på betongrehabilitering. Bakgrunnen var styrets behov for kunnskap om vedlikeholdsbehov, samt klager og tilbakemeldinger fra beboere om sprekker på terrasser og betongskader i garasjen/endevegg. Det ble gjort befaring på et representativt utvalg (alle blokkene, begge sider, garasjen), noe som er helt vanlig i et slik kartleggingsarbeid. Rapporten etter undersøkelsene viste et klart behov for tiltak mange steder, og at en generell oppgradering i nærmeste framtid ville kunne forhindre ytterligere skader og større vedlikeholdsutfordringer.

Blant annet på bakgrunn av den pågående pandemien fremmet styret ikke forslag om igangsettelse av betongvedlikehold og -reparasjoner i 2020, men valgte å utsette til 2021/2022. Vi hadde nok håpet at vi var enda mere «ferdig» med pandemien mot slutten av 2021 enn det viste seg at vi var.

Styrets forslag til gjennomføring av betongrehabiliteringen og lånefinansiering fremgikk av innkallingen til årsmøtet 2021. Saken ble nærmere informert om og ble vedtatt på årsmøtet. Etter en anbudsrunde ble Viking Entreprenør valgt til å gjennomføre arbeidene. Firmaet har lang erfaring med vedlikehold og rehabilitering av tilsvarende bygningsmasse som vår.

I etterkant av årsmøtet inviterte styret til to åpne orienteringsmøter om det planlagte vedlikeholdet. Ett møte ble avholdt i garasjen 30. september, og ett møte ble lagt til dugnaden 23. oktober. I november ble betongvedlikeholdet igangsatt. Styret valgte å komme i gang med prosjektet så raskt som mulig etter årsmøtevedtaket for å legge den tyngste og mest tidskrevende delen av prosjektet (innpakking av blokkene på solsiden) til vinteren. På den måten vil alle kunne benytte terrassene når våren og sommeren kommer.

Betongvedlikeholdet er et stort prosjekt som har krevet – og krever stor tålmodighet av alle. Styret har stor forståelse for at det oppleves utfordrende når arbeidene pågår. Styret vil likevel understreke at måten det gjennomføres på (støy i perioder, innpakking, avspærrede garasjer m.m.) ville vært den samme om det hadde vært gjort på et tidligere eller senere tidspunkt. At det for den innerste blokken (95-97-99) ble samtidig med en lengre hjemmekontorperiode for mange var selvsagt ekstra krevende.

Funnene av sprekker, skader og vedlikeholdsbehov så langt viser at det var riktig tidspunkt for å sette i gang arbeidene. Behovet for vedlikehold nå, 17 år etter forrige gang, er ikke resultat av dårlig arbeid i 2005. Arbeidet som ble gjort i 2005 var tilfredsstillende utført. Det som nå repareres er nye slitasjeskader etter «tidens tann». Styret har engasjert Ødegård og Lund til å følge opp arbeidene, og har så langt mottatt 31 befaringsrapporter med bildedokumentasjon på skader og oppfølging av utført arbeid. Rapportene legges til grunn i byggemøtene med entreprenør og for styrets kontinuerlige oppfølging av prosjektet.

Rehabiliteringen som pågår er vedlikehold av bygningsmassen og kommer ikke inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det er også blitt stilt spørsmål om vår boligmasse må rehabiliteres oftere enn andre sammenliknbare boligsameier. Styret er ikke kjent med om det er tilfelle, men det er styrets ansvar å iverksette tiltak som ivaretar bygningsmassen på en forsvarlig måte når det er et behov for det (ref. også vedtektenes § 7).

Styret svarer fortløpende ut en rekke henvendelser om praktiske spørsmål rundt gjennomføringen av arbeidene og utført arbeid. Det er også laget og oppdatert en spørsmål & svar-oversikt som er formidlet på epost til beboere, samt en tentativ framdriftsplan som revideres ved behov. Alle spørsmål blir svart ut løpende. Klager på kvalitet og eventuelle mangler blir i sin helhet videreformidlet til entreprenør som følger opp sakene med befaringer og utbedringer.

Branntilsyn

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern som tilbyr gjennomgang i alle leiligheter med sjekk av brannvernutstyr. Styret forventer at alle benytter dette da det både er et godt tilbud, og en trygghet for fellesskapet at alle har gode varslingsapparater og et aktivt forhold til brannsikkerhet. Tabellen under viser en god utvikling i antall som tar imot besøk, og det er helt naturlig at det var noe mindre i den mest krevende korona-perioden.

	2018	2019	2020	2021
Antall besøkte boenheter	47	49	57	53

Styret benytter digital HMS-portal gjennom ABBL for dokumentasjon av arbeidet. Det gjelder brann, men også oppfølging av lekeplassen.

Vedlikehold de siste årene og planlagte arbeider for 2022

En bygningsmasse som vår krever kontinuerlig vedlikehold og oppgradering. Noen av tiltakene vil ha en hyppigere syklus enn andre. Siden 2015 er følgende prosjekter gjennomført:

- 2015 Oppganger, gulvbelegg og oppgradering
- 2016 Rens ventilasjon og rør
Maling/reparasjon utvendig
- 2017 Oppgradering av el-anlegget i fellesområdene
Nytt avfallsanlegg
- 2018 Nye ytterdører, inkl. elektriske dørpumper
Utskifting av varmtvannberedere
Trefelling
- 2019 Utskifting av tak
- 2020 Tilrettelegging for el-bil i garasjene

Radonmåling i sameiet
- 2021 Betongvedlikehold
- 2022 Betongarbeid i garasjen og betonggulv på verandaer/balkonger - ferdigstilles
Fullføre oppgradering uteområde (kantstein blomsterbed utenfor 89-91-93)
Gjerdet ved gangstien/parkeringsplassen
Rens av ventilasjonsanlegg og avløpsrørssystem

PLANLAGT ARBEID 2023 OG VIDERE

- Tak og takrenner utebodene
- Varmekabler gangsti til garasjen ved nr. 99
- Beising av byggene
- Seriekobling av røykvarslere i oppgangene



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 Hamanglia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Hamanglia Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

Offiser Ing.

Oslo	Elverum	Molde	Stord
Alta	Finnset	Molde	Stranda
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodo	Kragerø	Stavanger	Tynset
Drammen	Kristiansund		Ålesund

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 21. mars 2022
KPMG Norge

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

2022-03-21 08:52:07 UTC



Penneo Dokumentnr: 62FHP-D015V-L1EBM-CKF6H-OS3SX-E82Q3

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>

Resultatregnskap Hamanglia Boligsameie, 2021



	Note	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 538 272	3 538 272	3 538 272	3 575 166
Annen driftsinntekt	2	37 704	29 877	0	0
Sum driftsinntekter		3 575 976	3 568 149	3 538 272	3 575 166
Utgifter					
Lønnskostnad	3	102 690	99 090	102 690	102 690
Annen driftskostnad	4	1 954 936	1 778 661	1 892 855	2 039 800
Vedlikehold, innkjøp	5	176 152	548 174	400 000	400 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	2 792 934	542 566	10 000 000	7 200 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	9	237 593	237 593	237 593	237 593
Sum driftskostnader		5 264 305	3 206 083	12 633 138	9 980 083
Driftsresultat før finansposter		-1 688 328	362 066	-9 094 866	-6 404 917
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	29 812	3 758	5 000	5 000
Finanskostnad	8	244 811	206 185	430 000	430 000
Sum finansposter		-214 999	-202 427	-425 000	-425 000
Årsresultat		-1 903 327	159 639	-9 519 866	-6 829 917

Balanse Hamanglia Boligsameie, 2021



	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	9	178 195	415 788
Sum varige driftsmidler		178 195	415 788
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		178 495	416 088
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		54	5 810
Andre fordringer	10	95 469	0
Sum fordringer		95 524	5 810
Bankinnskudd, kasse o.l	11	10 370 109	1 008 831
Sum omløpsmidler		10 465 632	1 014 640
Sum eiendeler		10 644 128	1 430 729

Balanse Hamanglia Boligsameie, 2021



Note

Balanse
2021-12

Balanse
2020-12

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Udekket tap	12	-6 458 341	-4 555 014
Sum egenkapital		-6 458 341	-4 555 014

Gjeld

Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	15 574 600	5 827 189
Sum langsiktig gjeld		15 574 600	5 827 189

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 484 065	73 038
Forskudd felleskostnader		21 731	44 784
Annen kortsiktig gjeld	14	22 073	40 732
Sum kortsiktig gjeld		1 527 869	158 554

Sum gjeld		17 102 469	5 985 743
-----------	--	------------	-----------

Sum egenkapital og gjeld		10 644 128	1 430 729
--------------------------	--	------------	-----------

Hamanglia Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Jona Ragnarsdottir
Styreleder

Elisabet Landsend
Styremedlem

Kirsten Fuglseth
Styremedlem

Henrik Kristmoen
Styremedlem

Hallvard Koren
Styremedlem



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 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 som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men 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 og lignende. 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 verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Felleskostnader	3 154 308	3 063 306	3 154 308	2 858 220
Avdrag ordinære lån	144 048	298 020	144 048	396 960
Renter ordinære lån	239 916	176 946	239 916	319 986
Sum	3 538 272	3 538 272	3 538 272	3 575 166

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Arvato Finance AS	36 854	0	0	0
Utbytte Gjensidige Forsikring	0	25 677	0	0
Bidrag til dugnad	850	4 200	0	0
Sum	37 704	29 877	0	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	9 090	12 690	12 690
Sum	102 690	99 090	102 690	102 690

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Strøm nett/kraft	391 131	210 936	310 000	400 000
Veilys	14 366	14 168	14 000	14 000
Vann- og avløpsavgift	238 227	247 247	300 000	250 000
Renovasjon	161 586	148 992	160 000	180 000
Containerleie	51 585	41 305	0	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	313 347	276 823	290 000	350 000
Forsikring	249 414	222 446	249 000	266 000
Forvaltning og revisjon	130 298	128 058	129 200	130 000
Innbetalingsservice	2 618	0	4 000	4 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	0	5 000	5 000
Teknisk rådgivning	0	117 879	20 000	0
Serviceavtaler	37 650	46 588	58 000	58 000
Brannsikring	0	22 884	21 000	23 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	40 408	0	0	20 000
Kontingent Vellet	6 800	6 800	6 800	6 800
HMS	5 900	0	0	6 000
Vaktnestertjeneste	158 021	180 515	165 000	165 000
Drift, reparasjon maskiner	0	0	3 000	3 000
Matteservice	14 865	14 670	15 000	15 000
Trappevask	77 628	79 253	80 000	80 000
Renhold	6 775	6 683	10 000	10 000
Utgifter v/styret	12 538	2 179	15 000	15 000
Rekvisita, porto, mm	1 674	4 550	2 000	2 000
Datautgifter o.l	14 942	0	855	2 000
Telefonutgifter	0	178	0	0
Fellesarrangement/dugnad	21 446	1 173	30 000	30 000
Gebyr	3 218	4 837	2 500	2 500
Blomster/gaver	0	0	2 000	2 000
Sum	1 954 936	1 778 661	1 892 855	2 039 800

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Snekkerarbeid, materialer	0	42 375	0	0
Materialer, redskap, verktøy	637	8 305	0	0
Maling, beis, olje	0	48 688	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	6 800	17 283	0	0
Tak	17 700	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	14 575	33 378	0	0
Elektriker, materialer	3 716	0	0	0
El-bil anlegg	0	42 945	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	52 894	241 129	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	19 369	83 638	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	48 875	0	0	0
Renovasjonsanlegg	0	21 875	0	0
Parkeringsanlegg	11 586	0	0	0
Egenandel skade	0	6 000	0	0
Terrasser/balkonger	0	2 559	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	400 000	400 000
Sum	176 152	548 174	400 000	400 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Mur-/pussarbeider, materialer	2 792 934	0	10 000 000	7 200 000
El-bil anlegg	0	542 566	0	0
Sum	2 792 934	542 566	10 000 000	7 200 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renter på restanse	134	132	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1 728	3 626	5 000	5 000
Finansinntekt	27 950	0	0	0
Sum	29 812	3 758	5 000	5 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renteutgifter langsiktig lån	244 811	206 185	430 000	430 000
Sum	244 811	206 185	430 000	430 000

Note 9 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Ny søppelløsning
Anskaffelseskost pr.01.01 ;	1 187 966
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 187 966

Note 9 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 009 771
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	178 195
Årets avskrivninger :	237 593
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Andre kortsiktige fordringer	37 650	0
Erstatningsmessige skader	57 819	0
Sum	95 469	0

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr 0-

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	1 008 831
Bankinnskudd (driftskto)	10 370 109	0
Sum	10 370 109	1 008 831

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-4 555 014	-4 714 652
Fra årets resultat	-1 903 327	159 639
Sum andre fond/udekket tap	-6 458 341	-4 555 014
Sum egenkapital	-6 458 341	-4 555 014

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Gjeldsbrevlån	5 657 934	5 827 189
Gjeldsbrevlån	9 916 666	0
Sum	15 574 600	5 827 189

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Påløpte renter	21 973	14 807
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	0
Annen kortsiktig gjeld	0	25 925
Sum	22 073	40 732

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:		Diverse
Lånenummer:	94907061129	94907051573
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019
Rentesats:	2.75 %	2.75 %
Beregnet innfridd:	22.10.2041	31.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	6 015 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 827 189
Avdrag i perioden:	83 334	169 255
Opptak i perioden:	10 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	9 916 666	5 657 934
Saldo 5 år frem i tid:	7 416 666	4 699 967

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907051573	9	88 013	792 117
	18	85 063	1 531 134
	9	83 260	749 340
	18	82 441	1 483 938
	14	78 671	1 101 394
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061129	9	154 261	1 388 349
	18	149 090	2 683 620
	9	145 930	1 313 370
	18	144 494	2 600 892
	14	137 887	1 930 418

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Disponible midler per 01.01	856 087	611 283
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 903 327	159 639
Tilbakeføring avskrivninger	237 593	237 593
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-238 977	0
Årets endring disponible midler	-1 904 711	397 232
Disponible midler 31.12	8 937 764	856 087



Resultat og balanse med noter for Hamanglia Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamanglia Boligsameie

Styreleder	Jona Ragnarsdottir (sign.)	17.03.2022
Styremedlem	Hallvard Koren (sign.)	17.03.2022
Styremedlem	Elisabet Landsend (sign.)	17.03.2022
Styremedlem	Kirsten Fuglseth (sign.)	17.03.2022
Styremedlem	Henrik Kristmoen (sign.)	17.03.2022

Sak til årsmøte i Hamanglias boligsameie

Dato: 27.02.22

Leveres til:

Styrets leder

Jona Ragnarsdottir
Hamangskogen 87
1338 Sandvika

FORSLAG TIL SAK SOM ØNSKES BEHANDLET PÅ ÅRSMØTET 31.03.2022

Vi foreslår at årsmøtet vedtar å utrede muligheten for montering av solcelleanlegg på takene til de tre bygningene i boligsameiet.

Fordelen med solcellepanel er at boligsameiet vil oppnå en miljøvennlig energiløsning med reduserte strømgifter, under forutsetning av at produksjonen av energi fra solcellepanelene kan kobles inn på strømforsyningen til forbruk som dekkes av felles strømgifter og el-billadere. Energi fra solcelleanlegget kan også kobles til den enkelte husstand i boligsameiet, f.eks. ved å koble egen vekselretter mellom den enkelte boenhet og en spesifikk del av soltaket. Løsningen med solcelleanlegg sikrer også levering av energi ved midlertidig strømstans. I perioder der solcelleanlegget produserer mer energi enn forbruket, kan overskytende strøm forhåpentligvis leveres tilbake til strømleverandør. Løsningen forutsetter at det er teknisk mulig å etablere en løsning som kan oppfylle de krav boligsameiet har, til en fornuftig pris.



Undertegnede kan påta seg å innhente et kostnadsoverslag over en løsning som innebærer at det monteres solcellepanel som kan kobles på det elektriske anlegget til Hamanglias boligsameie.

Dette er vårt forslag til vedtak på årsmøtet:

Styret skal sørge for å utrede eventuell mulighet for montering av solcelleanlegg på taket til de tre blokkene i Hamanglias boligsameie. Resultatet av utredningen skal behandles av styret som skal ta stilling til om saken skal behandles på årsmøte i 2023.

Eva Helene Bergsmark/Erling Grimstad
Hamangskogen 87

Innstilling fra valgkomiteen til styret:

Leder:

Jona Ragnarsdottir. Hamangskogen 87

Styremedlemmer:

Hallvar Koren. Hamangskogen 91

Kirsten Fuglseth. Hamangskogen 95

Elisabet Landsend. Hamangskogen 99

Bjørn Sigurdsøn Hamangskogen 95

Varamedlemmer:

Tormod Fauskrud. Hamangskogen 93

Bent-Ragnvald Moe. Hamangskogen 83

Styret/Årsmøtet instiller:

Valgkomité:

Knut Robbestad. Hamangskogen 95

GrethaStorevik. Hamangskogen 89

Reidun Blytt. Hamangskogen 93

Emne:

Valgkomite

Til årsmøtet 31 mars 2022:

Forslag til ny valgkomite:

- Gretha Storevik
- Knut Robbestad
- Reidun Blytt

HAMANGLIA BOLIGSAMEIE

FULLMAKT

Jeg gir herved (navn):

(adr.):

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på årsmøtet i Hamanglia Boligsameie den 31. mars 2022, kl. 18:00.

.....
navn seksjonseier

.....
adresse

XX

HAMANGLIA BOLIGSAMEIE

Dette adgangstegnet må avleveres ved inngangen før stemmerett oppnås.

ADGANGSTEGN

til årsmøtet i Hamanglia Boligsameie , den 31. mars 2022 . Ved levering av adgangstegn er det kun seksjonseier som har stemmerett. Medeier, familiemedlem, rådgiver og leietaker har kun møte og uttalelsesrett.

☐ Seksjonseier
(1 stemme) navn adresse

☐ Medeier/Familie
(ingen stemmerett) navn adresse

☐ Leietaker
(ingen stemmerett) navn adresse

☐ Rådgiver
(ingen stemmerett, må godkjennes av møtet) adresse