



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 233 734
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HAGALØKKA LAVBLOKK SAMEIE
Forretningsadresse: Linneaveien 4
1450 NESODDTANGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martha Fyrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Fellesutgifter		674 700	610 800
Sum inntekter		674 700	610 800
Kostnader			
Lønn	1	27 250	22 000
Strøm		7 001	8 080
Vedlikehold	3	137 006	18 146
Rørarbeide		0	1 506 688
Snørydding, singel mm		12 313	7 047
Serviceavtale / Norsk Brannvern		12 305	0
Forsikringsoppgjør		0	-80 006
Kabel TV		52 038	50 478
Forsikrning		44 797	6 503
Vann/kloakk/renovasjon		125 734	114 062
Tømmin av container		4 070	2 598
Planter / gjødsel		400	0
Jurjdisk bistand		63 318	13 100
Diverse utgifter	2	4 215	1 868
Styrehonorar	4	26 000	26 000
Arbeidsgiveravgift		6 379	5 922
dugnadsgodtgjørelse		900	375
Forretningsførsel		25 200	24 000
Div administrative utgifter	5	2 091	3 453
Sum kostnader		551 017	1 730 314
Driftsresultat		123 683	-1 119 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 703	13 460
Sum finansinntekter		10 703	13 460
Annen rentekostnad		3 840	4 193
Rentekostnader		57 734	42 086
Sum finanskostnader		61 574	46 279



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Netto finans		-50 871	-32 819
Ordinært resultat før skattekostnad		72 812	-1 152 333
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 812	-1 152 333
Årsresultat		72 812	-1 152 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Håndkasse		137	431
Driftskonto		83 996	58 048
Høyrentekonto		593 404	710 044
Vedlikeholdskonto		531 063	411 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 600	1 180 497
Sum omløpsmidler		1 208 600	1 180 497
SUM EIENDELER		1 208 600	1 180 497
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital		-916 156	-874 969
Vedlikeholdsfond		707 000	593 000
Sum opptjent egenkapital		-209 156	-281 969
Sum egenkapital		-209 156	-281 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 400 000	1 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 400 000	1 460 000
Sum langsiktig gjeld		1 400 000	1 460 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		11 800	2 450
Gjeld til forretningsfører		10	16
Annen kortsiktig gjeld		4 283	
Skyldig arbeidsgiveravg		599	
Skyldig skattetrekk		1 064	
Sum kortsiktig gjeld		17 756	2 466
Sum gjeld		1 417 756	1 462 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 208 600	1 180 497



TIL ÅRSMØTET I HAGALØKKA LAVBLOKK SAMEIE

Revisorberetning for 2016

På grunnlag av bilag, bankkontoutskrifter og datautskrifter med bl.a. resultatregnskap og balanse – har jeg revidert årsregnskapet for 2016 til Hagaløkka Lavblokk Sameie.

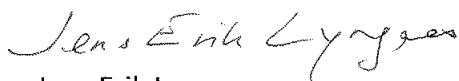
Driftsregnskapet er gjort opp med et overskudd på kr 72.812,90 før avsetning til vedlikeholdsfond med kr 114.000,- iflg. budsjett - som medfører en liten økning av den negative egenkapitalen.

Om den negative egenkapitalen – se revisjonsrapporten for 2015.

Etter min mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Hagaløkka Lavblokk Sameie pr. 31. desember 2016.

Styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk.

Asker, 6. februar 2016


Jens Erik Lyngaas

Fredbos vei 53

1383 Asker



BAKKE BOLIGFORVALTNING

Resultat 2016

Hagalokka Lavblokk Sameie

Periode: 01.01.2016 – 31.12.2016

	Resultat i fjor	Budsjett	Resultat
Inntekter			
3600 Fellesutgifter	496 800,00	496 800,00	560 700,00
3850 Diverse inntekter	114 000,00	114 000,00	114 000,00
	610 800,00	610 800,00	674 700,00
Drift			
6100 E-verk (felles-strøm)	-8 080,09	-15 000,00	-7 000,84
6500 Vedlikehold <i>Note 3</i>	-18 146,25	-22 600,00	-137 006,00
6510 Rørarbeide	-1 506 687,64		0,00
6530 Snørydding, singel mv	-7 047,00	-10 000,00	-12 312,90
6550 Serviceavtale / Norsk Brannvern			-12 305,00
6551 Forsikringsoppgjør	80 006,00		0,00
6770 Kabel-TV	-50 478,00	-55 000,00	-52 038,00
7510 Forsikring	-6 503,00	-46 000,00	-44 797,00
7760 Vann/kloakk/renovasjon	-114 062,00	-120 000,00	-125 734,00
7762 Tømming av container	-2 598,00	-4 000,00	-4 070,00
7780 Planter, gjødsel, ol		-1 000,00	-399,50
7785 Juridisk bistand	-13 100,21	-20 000,00	-63 318,00
7790 Diverse utgifter <i>Note 2</i>	-1 867,95	-2 000,00	-4 214,70
	-1 648 564,14	-295 600,00	-463 195,94
Administrasjon			
5000 Styrehonorarer <i>Note 4</i>	-26 000,00	-26 000,00	-26 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-5 922,00	-6 400,00	-6 379,00
5920 Dugnadsgodtgjørelse	-375,00	-2 000,00	-900,00
5930 Forretningsførsel	-24 000,00	-24 000,00	-25 200,00
5940 Øvrige lønn/honorarer <i>Note 1</i>	-22 000,00	-25 800,00	-27 250,00
6070 Div adm (inkl porto, kopiering) <i>5</i>	-3 453,00	-3 000,00	-2 091,00
	<i>Note</i> -81 750,00	-87 200,00	-87 820,00





	Resultat i fjor	Budsjett	Resultat
Finansielle inntekter/kostnader			
8070 Renteinntekter	13 460,25	8 000,00	10 703,00
8130 Bankgebyrer	-4 192,80	-4 000,00	-3 840,16
8131 Rentekostnader SpareBank 1 Oslo-Akershus	-42 086,00	-58 000,00	-57 734,00
	-32 818,55	-54 000,00	-50 871,16
Resultat			
8999 Resultat	1 152 332,69	-174 000,00	-72 812,90
	1 152 332,69	-174 000,00	-72 812,90





BAKKE BOLIGFORVALTNING

Balanse 2016

Hagaløkka Lavblokk Sameie

Periode: 01.01.2016 – 31.12.2016

	IB 01.01.2016	Diff	UB 31.12.2016
Eiendeler			
1025 Håndkasse	431,00	-294,00	137,00
1030 Driftskonto 1720 07 01437	-163,08	163,08	0,00
1031 Driftskonto 9001.22.99175	58 211,65	25 784,40	83 996,05
1035 Høyrentekonto 9001.23.07860	710 044,03	-116 640,08	593 403,95
1036 Vedlikeholdskonto 9001.23.07879	411 973,78	119 089,00	531 062,78
	1 180 497,38		1 208 599,78
Kortsiktige fordringer			
1210 Utestående fellesutgifter mv	0,00	0,00	0,00
1220 Øvrige fordringer	0,00	0,00	0,00
	0,00		0,00
SUM EIENDELER	1 180 497,38		1 208 599,78
Kortsiktig gjeld			
1221 Forskuddsbetalte kostnader	0,00	0,00	0,00
2670 Forskuddbetalte fellesutgifter	-2 450,00	-9 350,00	-11 800,00
2680 Gjeld til forretningsfører	-16,00	6,00	-10,00
2690 Annen kortsiktig gjeld	0,00	-4 283,00	-4 283,00
	-2 466,00		-16 093,00
Skyldige avgifter			
2280 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-599,00	-599,00
2281 Skyldig skattetrekk	0,00	-1 063,50	-1 063,50
	0,00		-1 662,50
Langsiktig gjeld			
2100 SpareBank 1 Oslo Akershus	-1 460 000,00	60 000,00	-1 400 000,00
	-1 460 000,00		-1 400 000,00
Egenkapital			
2900 Egenkapital	874 968,62	41 187,10	916 155,72
2910 Vedlikeholdsfond	-593 000,00	-114 000,00	-707 000,00
	281 968,62		209 155,72
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	-1 180 497,38		-1 208 599,78





Noter:

Regnskap for Hagaløkka Lavblokk sameie for 2016

Note 1 Øvrig lønn/honorar

revisjonshonorar	kr 1 000
vaktmesterjenester	kr 20 250
Lønn til Johan Frantsvaag	kr 4 000
Lønn til Daniela Drndarevsk	kr 2 000
Totalt	kr 27 250

Note 2 Diverse utgifter

reisegodtgjørelse	kr 551
Huseierens Landsforbund	kr 950
Gaver	kr 600
Trioving nøkkel systemnr	kr 918
Bårebukett	kr 750
Halogenpære	kr 201
div servering	kr 245
Totalt	kr 4 215

Note 3 Vedlikehold

Nye avtrekksvifter på tak	136 406
Lysarbeide på bad	600
	kr 137 006

Note 4 Styrehonorar

kr 26 000

kr 20.000 til styreleder Johan Frantsvåg
kr 6000 til styremedlemmene

Note 5 Div administrasjon

Porto	kr 2 042
Kontorrekvisita	kr 49
	kr 2 091





HAGALØKKA LAVBLOKK SAMEIE

Org. nr. 994 233 734

c/o Bakke Boligforvaltning
Linneaveien 4
1450 Nesoddtangen
Tlf: 905 99 136

Sak 2

Styrets årsberetning for Hagalokka Lavblokk Sameie 2016

Styret har bestått av Tom Gerhard Fjeldstad, Daniela Drndarevska, Hege Holstad (varamedlem) og Johan A. Frantsvåg (styreleder).

Styret har avholdt 3 styremøter samt en del kommunikasjon pr e-post. Informasjonsmøte angående forliket med garasjen ble holdt 4. Oktober 2016.

Vedlikehold

Årsmøtet vedtok i 2012 at blokken skal rehabiliteres. Vi er nå i gang med å sjekke muligheten for finansiering til dette. Det har også blitt innhentet tilbud om prosjektadministrasjon. Bankene vi har kontaktet krever at prosjektet blir ledet av ekstern prosjektleder eller som totalentreprise for at vi skal få lån, se sak 11.

Get-avtalen (telefon / internett / tv)

Sameiet har avtale med Get gjennom Borgen antennelag. Alle har tilgang til 20 faste kanaler samt velge 20 kanaler fra en liste på over 70. Det vil bli en endring av kanalvalgene i løpet av 2017. Borgen Antennelag / Get vil komme tilbake med mere informasjon senere i år. Vi vil også gjøre dere oppmerksomme på at det er en felles bredbåndavtale inkludert. VIKTIG: Ved eierskifte skal tidligere eier returnere Get-boksen etter anvisning fra Get. For tiden er dette hos Spaceworld på Trekanten. Ny eier henvender seg på samme sted for å signere ny avtale.

Kildesortering av avfall

Fra og med januar 2012 måtte alle sortere mere av sitt avfall. Papir, plast, glass og metall var uforandret, men dere må sortere matavfall og restavfall i to beholdere. Vi har fremdeles problemer med søppelrommet fordi det blir fylt opp med bl.a. madrasser, møbler, tepper, EE-avfall, etc. Det er den enkeltes ansvar å få fjernet dette til offentlig fyllplass. Det er heller ikke tillatt å sette i fra seg dette avfallet i bodganger eller under trappen ved postkassene. Fordi vi er et sameie, må vi betale mye mere enn som privatpersoner ved fjerning av dette. Denne kostnaden blir lagt til felleskostnadene. Vi vil også presisere at det er en økt brannfare ved at avfall blir plassert i fellesområder.

Ordensregler

Styret har også det siste året opplevd at ordensreglene ikke blir overholdt. Spesielt er det reglene angående søppel som ikke blir overholdt. Det spilles også høy musikk på sen kveld og natt. Dette er å betrakte som støy. Det oppleves som at beboere ikke tenker på at vi bor i et felleskap der reglene er laget for at vi skal trives. Vår oppfordring er: **FØLG ORDENSREGLENE, DE ER FOR DIN TRIVSEL.**

Styret har fått en del skriftlige klager om bråk og har reagert deretter. Blir ikke ordensreglene holdt, kan vi kreve seksjonen solgt. Vi vil også gjøre oppmerksom på plikten alle har ved oppussing til å rydde etter seg hver dag.

Økonomi

Sameiet har en tilfredsstillende økonomi selv om det ble et lite underskudd (etter overføring til vedlikeholdsfond) for 2016. Som regnskapsfører benyttes Martha Fyrand fra Bakke Boligforvaltning. Revisor for 2016 er Jens Erik Lyngaas.

Dugnad

Dugnad ble avholdt 11/5-2016 og med 9 som møtte medregnet vaktmester.





HAGALØKKA LAVBLOKK SAMEIE

Org. nr. 994 233 734

c/o Bakke Boligforvaltning
Linneaveien 4
1450 Nesoddtangen
Tlf: 905 99 136

Parkering

Det ble inngått avtale med P-service AS om å kontrollere våre plasser utenfor blokka.

Sameiet har 5 plasser disponible på den kommunale plassen frem til 1/6-2017. Styret vil forsøke å få denne avtalen forlengt. Så lenge Asker kommune ikke har andre planer for denne plassen går vi ut ifra at de kan beholdes ett år til. Vi har avtalt med kommunen at sameiet tar brøyting og strøing. Det er kommunen som kontrollerer om bilene har tillatelse til å stå der og det er veldig viktig at styret får beskjed snarest om dere bytter bil.

Varmekabler

Styret diskuterte om vi skulle skifte varmekablene før vi satte igang rehabiliteringen. Vi mener at dette kan føre til en merkostnad i prosjektet da det ikke er bare å skifte kablene, men også sikre muren mot fukt. Saken blir fortløpende vurdert.

Epost

Styret ønsker at alle oppgir sin epostadresse da informasjon kan formidles på en bedre, raskere og billigere måte.

Brannvern

I August 2016 fikk alle beboere besøk av kontrollør for sjekk av brannvarslere og slukkeutstyr. Styret er veldig glad at vi fikk sjekket alle leilighetene. Alle fikk brev fra styret om mangler som var avdekket og anbefaling av tiltak for å få dette fikset. Vi gjør oppmerksom på at det vil bli en ny kontroll tidlig høst 2017.

Asker 16. Mars 2017

Tom Gerhard Fjeldstad

Hege Holstad

Daniela Drndarevska

Johan A. Frantsvåg





**Referat
fra
Årsmøtet i Lavblokka 5.4.2017**

1. Konstituering

a. Navneopprop - det motte 6 stemmeberettigete. Garasjehuset er representert ved to medlemmer fra styret, og sier de kun vil stemme på saker som gjelder for dem.

Det ble litt diskusjon rundt fullmakt da det motte en som ikke hadde med dette. Fullmakt la ikke med i innkallingen, og styret lovet at det skulle tas med fremover.

b. Johan Frantsvag ble valgt til møteleder.

c. Vildana Suljic ble valgt som protokollfører, og Hege Hetty som referent.

d. Innkallingen ble enstemmig vedtatt.

2. Arsberetning for 2016/2017.

Vedlikehold. Styret jobber med å skaffe lan til finansiering av rehabiliteringsprosjektet.

Gjer-avtalen

Fra 1/4-2017 ble programpakken og valgmulighetene innenfor TV endret, se også vedlegg. Det vil bli en endring av avtalen med ny pris og hastighet på bredband fra 01.01.18.

Under dette punktet kom ytterligere en beboer og det er nå 7 stemmeberettigete resten av møtet.

Kildesortering

Det har vært problemer med å få kjørt lastebilen som frakter papirecontaineren opp bakken i vinter, og at man derfor midlertidig har hatt flere små papirecontainere, men det skal komme en ny stor container snart.

Økonomi

Det var et lite underskudd i 2016 pga nye vifter fra 2015, men som ble ført i 2016-regnskapet.

Varmekabler

Varmekablene vil bli skiftet i forbindelse med rehabiliteringen.

E-post

Styret henstiller til alle beboere å oppgi sin e-postadresse slik at innkalling til årsmøte og annen informasjon kan sendes på e-post. De beboere som ønsker dette bes fylle ut vedlagte svarbrev.

3. Arsregnskap for 2016 ble vedtatt med 6 stemmer og 1 blank.

4. Budsjett for 2017 ble vedtatt med 6 stemmer og 1 blank.

5. Styrehonorar ble vedtatt uendret for 2017 med 6 stemmer og 1 blank.

6. Jens L. Lyngaas reviderte regnskapet for 2016, men ikke for 2017. Han vil fortsette som vaktmester. Lavblokka har ikke plikt til å ha revisor, men det var ønskelig at styret jobber med å finne ny og dette ble vedtatt med 6 stemmer og 1 blank.

7. Dugnad for 2017 vil bli avholdt onsdag 10.05 kl 18.00, vedtatt med 6 stemmer og 1 blank.





8. Valg av nytt styre.

Daniela Døndarevska har 1 ar igjen. Hege Holstad stilte ikke til gjenvalg. Tom G. Fjelstad stilte til gjenvalg og ble valgt for 2 nye ar. Ewelina Palm stiller som nytt styremedlem. Johan Frantsvag ble gjenvalgt som styreleder og sitter 1 ar til. Dette ble vedtatt med 6 stemmer og 1 blank.

9. Det er kun to leiligheter som har godkjent brannslange, og i de leilighetene som ikke har godkjent brannslange blir disse fjernet ved neste anledning (mest sannsynlig ved montering av vannstopp). Vedtatt med 6 stemmer og 1 blank.

10. Soppelsortering

En beboer sier at fakturabeløpet på kr 1500 årlig bør stå i samsvar med de faktiske utgifter. Det er flere beboere som ikke knytter igjen avfallsposen, samt at søppel ikke blir sortert. Det er også oppdaget annen søppel (store ting) som ikke har noe i vanlig avfallsecontainer å gjøre. Det ble foreslått at hvis noen vet hvem dette er, å ta kontakt med styret. Den/de som ikke følger regler om kasting av søppel vil få et gebyr på kr 1000 pluss bortkjøringskostnader, dette ble vedtatt med 6 stemmer og 1 blank.

11. I følge styreleder for Lavblokk, krever DNB ekstern prosjektleder dersom de kan innvilge lån. Det ble litt diskusjon rundt dette temaet hvor det ble påpekt at det er bedre å velge et firma som står for prosjektering og kontroll av utført arbeid, enn at det samme firma både prosjekterer og utfører arbeidene. Det vil på den måte bli bedre kontroll over utført arbeid. Begge sameiene innhenter tilbud fra eksterne firmaer. Det var diskusjon om DNB krever totalentreprise, noe Hagalokka IV Garasjehus sier ikke stemmer, slik det ble opplyst ved kontakt med banken. Men at et firma prosjekterer og et annet utfører, eller at et firma både prosjekterer og utfører arbeidene, er det noe som styrene i begge sameiene må bli enig om.

Styret mener man har behov for å låne ca kr 4 millioner til rehabiliteringen og at det kun er mulig som serielån i maksimum 20 ar. Rest rørløst på ca kr 1,3 millioner vil da bli slått sammen med det nye lånet. Dette vil da gi Sameiet en månedlig kostnad på ca 44 000,- det første året som fordeles etter eierbrøk. Dagens innbetaling til fond blir stoppet inntil videre. Man regner med at dette vil føre til en ekstra utgift på kr 800 pr boligseksjon i forhold til dagens innbetaling, garasjehuset er dog unntatt da de står for sine egne utgifter ifbm rehabiliteringen. Fellesutgiftene vil bli økt til kr 3 300 fra 01.07.17 pr leilighet og næringsseksjonene vil få tilsvarende eierbrøken i økning. Dette ble vedtatt med 6 stemmer og 1 blank.

12. Det var ingen innkommende saker for fristens utløp.

Asker 25/4-2017

Johan A Frantsvag
Styreleder

Hege Heltøy
Referent





BAKKE BOLIGFORVALTNING

Postboks 125
1451 Nesoddtangen
Tlf: 66 96 02 72
Fax: 66 91 97 45
e-post: bakkeb@online.no
Foretaksnr: 871256802 MVA

Brønnøysundregistrene
Regnskapsregisteret

8910 Brønnøysund

Deres ref: Org nr 994 233 734

Deres dato:

Vår ref: HLS

Vår dato: 28.06.2015

Hagalokka Lavblokk sameie

Hagalokka Lavblokk sameie består av 17 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. I tillegg er det tinglyst en garasjeeksjon og en seksjon som er tilfluktsrom. Disse to siste seksjonene ble opprettet som formaliteter i 1973 (før den første eierseksjonsloven). Det er ingen realitet knyttet til de to siste seksjonene. Disse har en eierandel på 0 som teller i sameiebrøken, og betaler følgelig ikke fellesutgifter, innkalles ikke til årsmøter, eller opptrer på noen annen måte som medlemmer av sameiet.

Vi er av den oppfatning at tilfluktsrommet og garasjeanlegget ikke er å anse som egne seksjoner og at sameiet består av totalt 19 bolig- og næringsseksjoner. I.h.t. eierseksjonsloven § 45 er det ikke krav om at seksjoner under 21 seksjoner har en registret eller stautsautorisert revisor.

Vi viser til tilsvarende redegjørelse for tidligere regnskapsår.

Med vennlig hilsen
Bakke Boligforvaltning

Jostein Bakke

Ingen endring fra i fjor.

BAKKE BOLIGFORVALTNING
Postboks 125
1451 Nesoddtangen

