



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 425 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 506 615	1 824 917
Sum inntekter		1 506 615	1 824 917
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		1 000 854	1 132 096
Sum kostnader		1 080 724	1 209 166
Driftsresultat		425 891	615 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 829	21 136
Sum finansinntekter		20 829	21 136
Annen finanskostnad			8 045
Sum finanskostnader		0	8 045
Netto finans		20 829	13 091
Ordinært resultat før skattekostnad		446 720	628 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		446 720	628 842
Årsresultat		446 720	628 842
Totalresultat		446 720	628 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		446 720	628 842
Sum overføringer og disponeringer		446 720	628 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 282
Andre fordringer		40 386	39 162
Sum fordringer		40 386	42 444
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 316 011	894 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 316 011	894 545
Sum omløpsmidler		1 356 397	936 989
SUM EIENDELER		1 356 397	936 989

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 253 023	806 303
Sum opptjent egenkapital		1 253 023	806 303
Sum egenkapital		1 253 023	806 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 535	106 420
Annen kortsiktig gjeld		28 839	24 266
Sum kortsiktig gjeld		103 374	130 686
Sum gjeld		103 374	130 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 356 397	936 989



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472792

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 425 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 979 425 325
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 506 615	1 824 917
Sum inntekter		1 506 615	1 824 917
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		1 000 854	1 132 096
Sum kostnader		1 080 724	1 209 166
Driftsresultat		425 891	615 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 829	21 136
Sum finansinntekter		20 829	21 136
Annen finanskostnad			8 045
Sum finanskostnader		0	8 045
Netto finans		20 829	13 091
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		446 720	628 842
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		446 720	628 842
Årsresultat		446 720	628 842
Totalresultat		446 720	628 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		446 720	628 842
Sum overføringer og disponeringer		446 720	628 842



Organisasjonsnr: 979 425 325
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 282
Andre fordringer		40 386	39 162
Sum fordringer		40 386	42 444
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 316 011	894 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 316 011	894 545
Sum omløpsmidler		1 356 397	936 989
SUM EIENDELER		1 356 397	936 989
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 253 023	806 303
Sum opptjent egenkapital		1 253 023	806 303



Sum egenkapital	1 253 023	806 303
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	74 535	106 420
Annen kortsiktig gjeld	28 839	24 266
Sum kortsiktig gjeld	103 374	130 686
Sum gjeld	103 374	130 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 356 397	936 989



Organisasjonsnr: 979 425 325
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1258 Blakstadlia Boligsameie





Til seksjonseierne i Blakstadlia Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 8. juni 2022 kl. 18:00 på Blakstad Skole kl: 18:00

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Blakstadlia Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Blakstadlia Boligsameie
avholdes onsdag 8. juni 2022 kl.18:00 på Blakstad Skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag mottatt for behandling av årsmøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år

Asker, 27. april 2022
Styret i Blakstadlia Boligsameie

Erik Snersrud/s/ Audun Bråthen/s/ Dag Harald Lyshol/s/ Frode Ryen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Snersrud	Blakstadlia 14
Styremedlem	Audun Bråthen	Blakstadlia 9
Styremedlem	Dag Harald Lyshol	Blakstadlia 34
Styremedlem	Frode Ryen	Blakstadlia 19
Varamedlem	Ellen Puntervold	Blakstadlia 11

Valgkomiteen

Fredrik Gravningsbråten	Blakstadlia 15
-------------------------	----------------

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Blakstadlia Boligsameie

Sameiet består av 38 seksjoner.

Blakstadlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979425325, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Blakstadlia 1-39

Blakstadlia 2-36

Gårds- og bruksnummer:

61 444

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Blakstadlia Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styremøter

Det er avholdt 16 styremøter i 2021.

Styret benytter digital løsning for styremøter hvor protokoller skrives og signeres i system som er levert fra Obos noe som har gitt en bedre oppfølging og oversikt over oppgaver for styret.

Dugnader

Vår- og høstdugnad avholdt som vanlig.

Rehabilitering av tak

Styret har jobbet mye med takprosjektet og gjennomgang av anbudsbeskrivelsen sammen med OBOS prosjekt i perioden.

I desember 2021 ble det sendt ut anbudsforespørsel til flere selskaper hvor 4 meldte interesse for å delta på befaring hvor 3 av 4 stilte og hvor av 2 av disse ga pris på anbudet.

Det har også vært møter med brannvernkonsulent fra Multiconsult for å sjekke ut problemstillinger rundt renovering av takene våre.

23.mars 2022 ble det avholdt et eget informasjonsmøte for beboerne om takprosjektet på Blakstad skole hvor OBOS Prosjekt også deltok for å kunne svare på spørsmål. I forkant av møtet ble det distribuert et informasjonsskriv, og det ble også laget et referat med oppsummering av spørsmål og svar som var kommet inn enten i forkant- eller i løpet av møtet. Disse to skrivenne ligger med som vedlegg til årsrapporten for info.

I etterkant av informasjonsmøtet har styret jobbet med de forskjellige innspillene fra møtet, særskilt rettet mot oppdeling av prosjektet, finansiering, muligheter for alternative løsninger, samt å innhente tilbud og innspill fra flere aktører. Styret har til hensikt å utarbeide et revidert forslag til takrehabilitering basert på innspillene og presentere dette for sameierne på et separat møte senere i år.

Asker Kommune har gitt dispensasjon til å øke mønehøyde så det blir mulig med bedre isolering og lufting. Denne dispensasjonen er gyldig frem til mars 2023, før den eventuelt må søkes om på nytt dersom tiltaket ikke er påbegynt.

Faser for takprosjektet og bistand fra OBOS Prosjekt:

Fase 0 - Forberedende arbeider, dette ble gjennomført i 2019

Fase 1 - Utarbeidelse av tilbudsmatriell, dette ble gjennomført i 2021

Fase 2 - Evaluering, innstilling og kontrahering, startes opp etter fase 1, Delvis utført januar 2022 med evaluering av innkomne tilbud. Prosjektfase og videre fremdrift satt på vent som følge av tilbakemelding på informasjonsmøte med beboere.

Fase 3 - Byggeledelse i utførelsesperioden, tidspunkt er avhengig av videre fremdrift i prosjektet

Fase 4 - Oppfølging etter overtakelse



Elbillading

Pr 29.05.22 er det 19 ladebokser på sameiets ladesystem, hvorav 15 i fellesgarasjene og 4 i endegarasjene. 4 parkeringsplasser har ladeboks med strøm fra eget sikringssskap. For fellesgarasjene faktureres forbruk via systemet «Borettslad», og fakturaene sendes ut fra Arvato finans basert på faktisk forbruk hver måned. Nytt fra februar i år er at strømprisen justeres automatisk basert på dagens spotpris. Dersom forbruket er under 50,- vil dette overføres til neste måned. Hver enkelt kan se forbruksdetaljer for sin egen ladeboks ved å gå inn på www.borettslad.no.

For endegarasjene vil det fortsatt bli gjort et fast trekk fra Obos sammen med felleskostnadene og en årlig avregning basert på faktisk forbruk.

For oppsett av ny ladeboks bestilles dette via eget bestillingsskjema som kan fås ved henvendelse til styret. Pris for komplett oppsett av ladeboks er pt 23 500,- inkl mva. Det er for tiden lang leveringstid på ladebokser (regn med ca 2 måneder fra bestilling) pga den vanskelige leveringssituasjonen i verden.

HMS

Gjennom året benytter styret Obos` internkontrollsystem for oppfølging av HMS i sameiet, men vi vil minne om at det påligger enhver sameier å følge opp HMS i sin egen boenhet (Ref sjekklister distribuert på mail / Facebook / Vibbo som dekker bl.a. jevnlig oppfølging av elektrisk anlegg, samt sjekk av brannslukningsutstyr og skifte av batteri i røykvarsler). Beboere er pålagt å sørge for at seksjonen enten har et brannslukningsapparat eller en brannslange tilgjengelig og at dette sjekkes årlig.

Mange av dere er flinke til å gi styret innspill på HMS-observasjoner via mail, og også til de andre sameierne via Facebook (for eksempel at det er glatt på stien ned til bussen om morgenen). Dette er veldig bra og noe styret oppfordrer til å fortsette med.

Lys på grantreet ved innkjøring til feltet

Etter oppfordring fra beboere har styret kjøpt inn og satt opp lys på grantreet ved innkjøringen til feltet. Pga lang avstand til nærmeste stikkontakt falt valget på en løsning med batteri, slik at lyset vil kun være i bruk i desember og januar.

Rentokil

Følger opp jevnlig med sjekk av alle åtebokser mot mus og påfyll ved behov.

Behandling mot skjeggkre

På våren og forsommeren 2021 ble det rapportert om flere observasjoner av skjeggkre i sameiet, og etter en undersøkelsesrunde fra styret ble det klart at skjeggkre var observert i en eller flere enheter i alle rekkene i sameiet. Etter en anbudsrunde med Pelias, Nokas Skadedyrkontroll og Asker Skadedyrkontroll ble Pelias engasjert for å gjennomføre en behandling av hele sameiet høsten 2021.

Scanmark

Foretar årlig inspeksjon og vedlikehold av porter

Hageredskaper

Styret oppfordrer alle til å benytte seg av felles hageredskaper som lagres i fellesgarasjen. Batterier lades opp etter bruk slik at neste mann kan benytte dette uten å lade (husk å trykke på timeren som står i stikkontakten).



Reseksjonering

Styret jobber også med reseksjonering av sameiet for de 8 enhetene hvor areal ikke stemmer med tinglyst brøk. Selve tinglysningen gjenstår da vi venter på tilbakemelding på innsendt søknad til Asker kommune/kartverket (sendt våren 2022).

Hagegruppe

Det er etablert en egen hagegruppe i sameiet og denne støttes av styret og de har startet dialog med gartner ifht oppfølging av beplanting i sameiet
Hagegruppa har en egen Facebook gruppe

Tilbudsrunde markiser

Det ble gjennomført en avstemming i sameiet mtp å velge en felles farge/type på markiseduk for alle fremtidige utskiftninger.

Dukfargen som ble valgt av sameiet: Farge duk: 407/151 Sandatex / GRÅ.

Det ble innhentet pristilbud fra flere leverandører hvor styret vurderte at Consol hadde kommet med det beste tilbudet.

Det var frivillig tilslutning og de ulike prisalternativene er lastet opp i sameiet sin facebook gruppe.

All bytte av duk på eksisterende markiser eller oppsett av nye markiser skal benytte den valgte fargen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 506 615,- iht. budsjett.

Andre inntekter jfr. note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 080 724,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 446 720,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 253 023,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 198 000,- til ordinært vedlikehold. Kostnader for takrehabiliteringen er ikke lagt inn i budsjettet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 257,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blakstadlia Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Blakstadlia Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blakstadlia Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: M36AT-LESCM-06UEL-HNVQU-CF3BF-ZL.TWN

**BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 979 425 325, KUNDENR. 1258**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 576	1 625 194	1 507 000	1 507 000
Ladepunkt		-5 875	0	0	0
Andre inntekter	3	5 914	199 723	0	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 506 615	1 824 917	1 507 000	1 513 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 070	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 313	-6 000	-5 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-86 150	-83 885	-85 000	-88 179
Konsulenthonorar	7	-6 348	-14 307	-80 000	0
Kontingenter		-1 490	-1 490	-1 490	-1 490
Drift og vedlikehold	8	-282 347	-449 870	-342 000	-198 000
Forsikringer		-165 149	-138 547	-150 000	-173 406
Kommunale avgifter	9	-120 695	-103 709	-104 072	-105 000
Energi/fyring		-77 118	-35 284	-60 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 036	-158 090	-153 408	-160 716
Andre driftskostnader	10	-99 210	-140 914	-128 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 080 724	-1 209 166	-1 188 970	-1 001 291
DRIFTSRESULTAT		425 891	615 751	318 030	511 709
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 829	21 136	4 000	3 000
Finanskostnader		0	-8 045	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 829	13 091	4 000	3 000
ÅRSRESULTAT		446 720	628 842	322 030	514 709
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		446 720	628 842		





BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 979 425 325, KUNDENR. 1258

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	153
Kundefordringer		0	3 282
Forskuddsbetalte kostnader		40 386	39 009
Driftskonto OBOS-banken		155 931	150 730
Sparekonto OBOS-banken		950 586	742 955
Sparekonto OBOS-banken II		209 495	860
SUM OMLØPSMIDLER		1 356 397	936 989
SUM EIENDELER		1 356 397	936 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 253 023	806 303
SUM EGENKAPITAL		1 253 023	806 303
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 769	24 196
Leverandørgjeld		74 535	106 420
Annen kortsiktig gjeld	12	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 374	130 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 356 397	936 989
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Asker, 27. april.2022
Styret i Blakstadlia Boligsameie

Erik Snersrud

Dag Harald Lyshol





Frode Ryen

Audun Bråthen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	874 056
Avsetning vedlikehold	250 056
Felles utgifter brøk	171 456
TV/Bredbånd	153 408
Parkering	43 200
Strøm elbil	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 506 576

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalt fra Arvato	2 379
Inntektsført kundereskontro	35
Salg av fliskutter	3 500
SUM ANDRE INNETEKTER	5 914

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870





Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-110
Multiconsult Norge AS	-5 438
Hesleberg Gartneri ANS	-800
SUM KONSULENTHONORAR	-6 348

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-138 096
Drift/vedlikehold elektro	-13 684
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 195
Egenandel forsikring	-6 400
Kostnader dugnader	-16 972
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-282 347

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-120 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-120 695

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 174
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 925
Andre fremmede tjenester	-385
Trykksaker	-1 488
Andre kontorkostnader	-635
Telefon, annet	-4 650
Porto	-784
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-6 227





SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 210
----------------------------------	----------------

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 006
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	492
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 270
Andre renteinntekter	61
SUM FINANSINNEKTER	20 829

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70





Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Informasjonsflyt

Sameiet har en egen Facebook side som benyttes til generell informasjonsflyt. Alle oppfordres til å være medlem av gruppen: Blakstadlia Boligsameie. Viktig informasjon legges ellers ut på Vibbo.

Parkering

Sameiet har pr 1.6.22 13 parkeringsplasser som leies ut basert på ansiennitet ved utlysning av ledige plasser, jfr. husordensregler vedr. ansiennitet. De som ønsker plass må ta kontakt med styret når ledig plass blir annonsert.

Endringer i felleskostnader

Tidspunkt	Endring
Januar - 2021	Endring ihht til brøk
Juli - 2020	Innløsning av lån
Juli - 2019	+ 20%
Januar - 2019	+ 10%
Januar - 2018	+ 10%

Avtaler med faste leverandører

Leverandør	Avtale periode	Innhold	Vurdering	Kommentar
Skjeggerud Installasjon	2022	Benyttet firmaet til avtalte gartnerarbeider og mindre elektriske arbeider i henhold til kontrakt. Vilkår: Ny avtale inngås per år	Styret er fornøyd med utført arbeid Samme gartner er benyttet siden 2003	Ny avtale blir inngått for 2022. Basert på utførelse i 2022 vurderes behov for å gå ut på anbud for 2023.
Vaktmester- kompaniet	2013 - 2021	Snørydding, grusing Vilkår: Oppsigelse må gjøres skriftlig innen 15 august	Pris økes med 9% for 2019 pga stor snømengde i 2018	Avtalen ble sagt opp i 2021 etter prissjekk i markedet



Telia (GET)	2018 3+2 år	TV og internett Vilkår: Eksklusiv avtale på kollektiv avtale for bredbånd og digital-tv Mulighet for markedstilpasning etter 3 år	Benyttes av 33 husstander	Avtale må vurderes i 2022
Scanmark	Løpende	Benyttes for oppfølging av service og reparasjoner på garasjeportene Vilkår: Ingen formell avtale etablert	Etablert som nytt selskap med samme folkene i 2018/2019 Styret er godt fornøyd med utført arbeid	Ser ingen grunn til å endre på avtale
Entelios	Løpende	Strøm Basert på OBOS betingelser	Endret til Entelios og fellesfakturering i 2018. Ikke vurdert alternativer	
Rentokil	Løpende	Brukes til oppfølging av skadedyr	Avtalt 4 besøk pr år. Får rapport pr besøk	Avtale fortsetter inntil videre
Arkel	Ved behov	Benyttet til ettersyn av ladeanlegg		
Power Clean	Ved behov	Benyttes til rensing av avtrekkskanaler i garasjer samt til inne i seksjoner		
Borettslad	Løpende	Faktureringsløsning for bruk av ladebokser	Faktura kommer fra Arvato Finance direkte til beboer	
Bravida	Ved behov	Oppsett av ladestasjoner		
Telia	Løpende	Internett i garasjer for avlesning og styring av ladebokser		
Leif Sebjørnsrud	Ny	Snørydding, grusing	Fortsettes for neste sesong	Inngått avtale i 2021. Fortsetter neste sesong



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87597961. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Blakstadlia Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 - 2021 Francke Bygg har skiftet ut membran på balkong i BL 15 samt endret fall på balkongen. Gjort midlertidige tiltak i BL29 som følge av fukt i kjeller. Det er også byttet ut kledning på gavlvegger med råteskader
Ryddet og organisert utstyr i fellesgarasjen for å frigjøre en ekstra parkeringsplass.
Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS er benyttet for bekjemping av skjeggkre i samtlige boliger da dette har blitt observert i de fleste rekkene.
Oppsett av stikkontakter for bruk av støvsuger o.l. i garasjen, og industristikk for fremtidige større vedlikeholdsprosjekter.
- 2020 – 2020 Francke Bygg har byttet terskelbeslag på alle balkongdører
Power Clean har renset avtrekkskanaler i garasjer
- 2019 – 2019 1. Ny belysning i garasjer
2. Flertall har byttet varmtvannstanker inkludert oppsett av Water Guard
3. Etablert ladeløsning i de 2 endegarasjene
4. Bytte av gradrenner og beslag på ark for BL6 pga vannlekkasje
- 2018 - 2018 1. Etablert infrastruktur for lading av kjøretøy i alle fellesgarasjer herunder også nye sikringsskap og oppgraderte inntakssikringer til 63A
Infrastruktur etablert av Bravida. Søknad til Hafslund om løsning for 2 dobbelt garasjer er sendt av Bravida
2. Byttet brannvarslingsanlegg til en nyere versjon i boder
Nytt anlegg satt opp av Skjeggerud
3. Satt opp nye brannslukningsapparater i alle fellesarealer (garasjer + boder)
Nye brannslukningsapparater er satt opp av NOHA
4. Foretatt ventil rens i alle seksjoner
Innvendige ventiler og motor er renset av Power clean
5. Satt opp nytt lekestativ som er overtatt av Asker kommune
Nytt lekestativ hentet og satt opp av beboere på dugnad og ekstra kvelder
6. Tak kontrollert
Tak kontrollert på vårparten av Francke Bygg
7. Vask og vedlikehold av renovasjonsløsningen
Vedlikehold utført av Hof transport
8. Sjekket avløpsrør
Gjennomført sjekk avløp ved stikkprøver i minst 3 seksjoner. Ikke funnet avvik som krever tiltak
- 2017 – 2017 1. Gått over tak
Francke Bygg har gått over tak og byttet takstein og fuget skjøter hvor dette har vært nødvendig (ansett som et midlertidig tiltak)
2. Beiset rekkverk på balkonger og fellesarealer
Rekkverk, gjerder og håndløpere ble beiset (dog ikke støyskjerm) av beboerne
- 2015 – 2016 Oppmaling av sameiet
Beising utført men midler måtte lånes da vedlikeholdsfondet ikke var stort nok
- 2014 - 2014 Drenering på oversiden av BL 17
Foretatt drenering ned til underkant av gulvnivå for BL 17 med ekstra isolering og knotteplast på utsiden av mur
- 2012 - 2013 Utvendige utbedringer
Utbedring av skjev balkong i nr 18 ble ferdigstilt av Francke Bygg, som også fortok utskiftning av hjørnekassene mellom nr 37 og nr 39 pga råteskade.
Francke Bygg har også foretatt gjennomgang av panel på alle gavlveggene,



- balkonger og hjørnekassene, og styret fikk tilbakemelding om at det var ikke noe behov for ytterligere utbedringer.
- 2010 - 2010 Oppgradering av lekeplasser
Styret har fått oppgradert lekearealene ved at det er innkjøpt og lagt støtmatter til
- 2007 - 2007 erstatning for sand under lekeapparatene.
Oppmaling av sameiet



1258 Blakstadlia Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.