



# Årsmøte 2022

---

Bondistranda Sameie 3

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 25. april 2022

## Velkommen til årsmøte i Bondistranda Sameie 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2982>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Dersom enkelte beboere ønsker å avgi analoge stemmesedler, legges disse i postkassen til Fredrik Jonsson Ruud, Bondistranda 21.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte til sameiestyret
6. Valg av tillitsvalgte til Bondistranda Huseierforeningen
7. Takrenner over innganger, spes. nr. 23 og 25.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bondistranda Sameie 3**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Jan Magnus Holth og Stein Are Ramberg

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

### Vedlegg

1. 2982 Bondistranda sameie 3 20.04.2022.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte til sameiestyret

Sameiestyret tar seg av daglig drift av sameiet.

Styreleder blir valgt for 1 år.

Varamedlemmer blir valgt for 1 år.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Gunnar Strand  
Morten har vært varamedlem i ett år og fått god innsikt i styrets saker og sameiets virke.  
Han har sagt seg villig til å ta vervet som styreleder.

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Kongsgården  
Harald har lang fartstid i styret her i Sameiet. Han er en bidragsyter og sitter som sameiets representant i HF. Harald har sagt seg villig til å sitte en ny periode

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Magnus Holth  
Jan ønsket å sitte som varamedlem i styret.
  - Stein Are Ramberg  
Stein ønsket å sitte som varamedlem i styret.
-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte til Bondistranda Huseierforeningen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet skal stille med én representant og én vara til Huseierforeningen.

### Styrets innstilling

Styret foreslår:

- Representant: Harald Kongsgård
- Varamedlem: Truls Owren

### Forslag til vedtak

Representant: Harald Kongsgård; Varamedlem: Truls Owren

### Vedlegg

2. Årsrapport Bondistranda Huseierforening.pdf

---

Sak 7

## Takrenner over innganger, spes. nr. 23 og 25 .

### Forslag fremmet av:

Steinar Brendeford

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås montert takrenne under balkong kassene i 2. og 3.etg. med ett

nedløp til bakken.

Finnes det flere behov, vurderes dette. Ref. utført arbeid på Kløverhus.

### Styrets innstilling

Eventuell utredning og installasjon av takrenner under balkongene over inngang 23 og 25 må tas gjennom en ekstraordinær innbetaling.

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Takrenner over innganger, spes. nr. 23 og 25 .
- Mot Takrenner over innganger, spes. nr. 23 og 25 .

**b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ja /nei for teknisk utredning, behov og kostnad.
  2. Ønsker IKKE utrede behov og installere takrenner
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Joakim Hafsmo	Bondistranda 23
Styremedlem	Harald Kongsgård	Bondistranda 21
Styremedlem	Truls Owren	Bondistranda 27
Styremedlem	Fredrik Jonsson Ruud	Bondistranda 21
Varamedlem	Gunnar Hovden	Bondistranda 21
Varamedlem	Morten Gunnar Strand	Bondistranda 25

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

## Generelle opplysninger om Bondistranda Sameie 3

Sameiet består av 45 seksjoner.

Bondistranda Sameie 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912618145, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Bondistranda 21 - 27

Gårds- og bruksnummer:

51        188

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

Bondistranda Sameie 3 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 KPMG AS.

## Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 ordinære styremøter og behandlet 71 saker.

Gulvet i oppgangene har blitt bonet. Grunnmursplasten rundt 23 er blitt fikset. Denne var blitt revet ned av jord som har siget ilt. årenes løp, samt brøyeskader. En mindre vannlekkasje fra fjernvarmerørene har blitt fikset i teknisk rom. Avvik på brannalarmanlegget er blitt utbedret. Styret har gjennomgått alle avtaler, fornyet noen, byttet leverandør på andre. HMS-rutiner gjennomgått i henhold til OBOS sitt styringssystem. Internett- og TV-avtalen med Telenor er blitt fornyet, hvor alle sameiene på Bondistranda gikk sammen for å forhandle en avtale.

Etter innføringen av Vibbo, merker styret, gjennom et økende antall henvendelser, at det er mange engasjerte beboere i sameiet. Vi håper at flere har lyst til å bidra med styrearbeid. Heller ikke i år har det lyktes oss å finne kvinner som har lyst til å sitte i styret.



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 286 084.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning i felleskostnader på 5 %, som ble foretatt fra og med 1. oktober 2021.

Andre inntekter består i hovedsak av lypærer på tunet og viderefakturering til huseierforeningen.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 656 829.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energi og fyringskostnader, samt drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 370 796 og foreslås hovedsakelig dekket ved overføring fra egenkapital. Da selskapet ikke har nok egenkapital til å dekke underskuddet, vil kr 1268 fremkomme som et udekket tap i balansen.

### 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 -1 269.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 1 269.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 13,2%.

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 ikke satt av noe til større vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Asker kommune**

I budsjettet for 2022 er det lagt til grunn en økning i renovasjonsavgiften på ca. 3,2 %.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3350. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Sameie 3.

### **Lån**

Bondistranda Sameie 3 har ikke lån.

### **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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.10.21 og tar ikke med økningen fra 01.05.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Bondistranda Sameie 3

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bondistranda Sameie 3s årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet 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 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Oslo Elverum Mo i Rana Stord  
Alta Finnsnes Molde Straume  
Arendal Hamar Skien Tromsø  
Bodø Trondheim Sandnessjøen Tynset  
Drammen Knarvik Kristiansand Stavanger Ålesund

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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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, 14. mars 2022  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Svein Christian Wiig

### Partner

På vegne av: KPMG Norge

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-03-14 16:32:18 UTC



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).

Vedlegg 1

#### 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 Digital, <https://penneo.com/validate>

**BONDISTRANDA SAMEIE 3**  
**ORG.NR. 912 618 145, KUNDENR. 2982**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 275 863	2 185 692	2 250 000	2 576 000
Andre inntekter	3	10 221	72 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 286 084</b>	<b>2 257 692</b>	<b>2 250 000</b>	<b>2 576 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-4 774	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 050	-78 166	-77 250	-78 400
Konsulenthonorar	7	-2 807	-975	-2 000	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-556 425	-383 569	-241 000	-341 000
Forsikringer		-120 679	-114 374	-118 200	-125 000
Kommunale avgifter	9	-338 468	-407 104	-404 000	-430 400
Kostnader sameie		-198 864	-198 864	-200 000	-200 000
Energi/fyring	10	-873 519	-431 753	-590 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 509	-213 737	-215 000	-230 400
Andre driftskostnader	11	-155 281	-170 907	-166 000	-166 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 656 829</b>	<b>-2 114 324</b>	<b>-2 132 550</b>	<b>-2 282 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-370 745</b>	<b>143 368</b>	<b>117 450</b>	<b>293 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	-51	1 667	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-51</b>	<b>1 667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-370 796</b>	<b>145 035</b>	<b>117 450</b>	<b>293 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	145 036		
Fra opptjent egenkapital		-369 528	0		
Udekket tap		-1 268	0		

**BONDISTRANDA SAMEIE 3**  
**ORG.NR. 912 618 145, KUNDENR. 2982**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 599	4 068
Forskuddsbetalte kostnader		55 661	55 215
Driftskonto OBOS-banken		287 811	556 056
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>347 070</b>	<b>615 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>347 070</b>	<b>615 339</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	369 528
Udekket tap	13	-1 268	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 268</b>	<b>369 528</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 791	42 728
Leverandørgjeld		311 702	196 661
Annen kortsiktig gjeld	14	846	6 423
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>348 339</b>	<b>245 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>347 070</b>	<b>615 339</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 10.03.2022  
Styret i Bondistranda Sameie 3

Joakim Hafsmo /s/

Harald Kongsgård /s/

Truls Owren /s/

Fredrik Jonsson Ruud /s/

**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 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 133 123
Garasje	111 000
Garasje og parkering	30 000
Fryseboks	1 740
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 275 863</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturerte kostnader	10 221
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 221</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 807
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 807</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 825
Drift/vedlikehold VVS	-89 172
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 988
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-89 206
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-210 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-556 425</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-190 634
Renovasjonsavgift	-147 834
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-338 468</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-110 049
Fjernvarme	-763 471
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-873 519</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-33 095
Renhold ved firmaer	-117 449
Andre fremmede tjenester	-104
Trykksaker	-808
Porto	-754
Bank- og kortgebyr	-3 072
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-155 281</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-51
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>-51</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-846
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-846</b>

## **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.

### **Vaktmester**

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører mot et gebyr. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7779784. 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.

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kirsten Haugland Toppe	Bondistranda 4
Styremedlem	Hans Kristian Herland	Bondistranda 39
Styremedlem	Harald Kongsgård	Bondistranda 21
Styremedlem	Robin Motrøen	Bondistranda 46
Styremedlem	Bjørn Tangnes	Bondistranda 40

---

Varamedlem	Bjarne Blom-Jensen	Bondistranda 46
Varamedlem	Tone Lauritzen	Bondistranda 38
Varamedlem	Nikolai Torbjørnsdal Nævestad	Bondistranda 4
Varamedlem	Fredrik Jonsson Ruud	Bondistranda 21
Varamedlem	Hilde Marit Westernes	Bondistranda 43

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Bondistranda Huseierforening

Bondistranda Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999609570, og ligger i ASKER kommune.

Bondistranda Huseierforening, gjennom de 5 boligsameiene, eier eiendommen av gnr/ bnr 51/2 i Asker kommune samt anleggsadresse gnr/ bnr 51/184,51/190 og 51/191 garasjeanlegg De fem boligsameiene er: Bondistranda sameie 1 gnr/ bnr 51/186 Bondistranda sameie 2 gnr/ bnr 51/187 Bondistranda sameie 3 gnr/ bnr 51/188 Bondistranda sameie 4 gnr/ bnr 51/189 Bondistranda sameie 5 gnr/ bnr 51/192 51 seksjoner 33 seksjoner 45 seksjoner 44 seksjoner 35 seksjoner

De 208 eierseksjonene har rett og plikt, gjennom sitt boligsameie, til å være medlemmer av foreningen

Bondistranda Huseierforening 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 KPMG AS.

# BONDISTRANDA HUSEIERFORENING

## INFORMASJON FRA STYRET FOR 2021

### 1. TILLITSVALGTE

Hvert sameie innstiller sine representanter til styret i Huseierforeningen. Styret i Bondistranda Huseierforening er valgt av Huseierforeningens Årsmøte.

Siden forrige Årsmøte (05.05.2021) har Huseierforeningen sine tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Kirsten Toppe	
Sameie	Styremedlem:	Varamedlem:
1	Hans Kristian Herland	Hilde Westergren
2	Robin Motrøen	Bjarne Blom-Jensen
3	Harald Kongsgård	Fredrik Jonsson Ruud
4	Bjørn Tangnes	Tone Lauritzen
5	Kirsten Toppe	Nikolai Nævestad

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) frem til 31.3.2021. Fra og med 1. april er forretningsførsel utført av OBOS . Sameiets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

### 3. BYGNINGER OG EIENDOMMER.

Huseierforeningen sin eiendom har gårdsnr.51, bruksnr. 2, 184, 190 og 191 i Asker kommune.

### 4. FORSIKRINGER

Huseierforeningen sin eiendom var frem til 28.2.2021 forsikret hos Protector Forsikring ASA, Polisenr 1431674-1.1.

Gjeldene forsikringsavtaler:

f.o.m 1.3.2021 har Huseierforeningen hatt 4 forsikringspoliser .

Område	Forsikringsselskap	Avtalenr	
Brygger	IF	3297252.1.2	
Garasje 1	IF	3239836.1.4	
Garasje 2	TRYG	7784440	
Garasje 3	TRYG	7784444	
51/2 Fellesområder	forsikret gjennom bygningsforsikringer/garasjer		

Forsikring av garasjeleggene er en fullverdiforsikring av hele anleggsadressen. d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Lekeplasser og alt annet uteareal under gnr/bnr 51/2 ligger i bygningsforsikringen. Flytebryggene har egen forsikring mot brann og isgang. Ved skade skal styret i HF melde dette til gjeldene forsikringsselskap og forsikringsavdelingen i OBOS. Egenandelen ved skader utgjør kr. 10.000,- (kr 20.000,- for bryggene)

Sammen har Huseierforeningen og sameie 1-3 og 5, som alle har garasjeleg under seg, kommet til at boligsameiet og garasje skal forsikres i samme selskap. Det betyr ikke at vi alle må velge samme selskap. Det er bestemt at det er boligsameie som trumfer valg av selskap som underliggende garasje skal forsikres i.

Det betyr at Huseierforeningen pr. dato har 4 forskjellige avtaler (3 x garasjer inklusiv styreforsikring og eiendom ellers + brygger) .Både OBOS og forsikringsselskapene følger oss i tankegangen og pr. nå ser det ut til at vi kommer godt ut av dette økonomisk alle sammen.

## **5. REGNSKAPET FOR 2021**

Regnskapet viser et underskudd på kr - 413,-  
Selskapets disponible midler per 31.12.21 utgjør kr 1.046.207,-  
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av Huseierforeningen og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

## **6. INNTEKTER**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 087 564.  
Driftsinntektene består av medlemsavgift fra sameierne og inntekter per p-plass som betales fra sameierne. Driftsinntektene er i tråd med budsjettet.  
Andre inntekter består i hovedsak av utleie garasjeplasser og innbetalinger for el-bil infrastruktur.

## **7. LØNN/STYREHONORAR**

Det er ikke utbetalt lønn i perioden. Styret mottok i 2021 kr 90.000,- i styrehonorar for perioden 2020. Styrehonoraret for 2021 behandles og vedtas på Huseierforeningens årsmøte.

## **8. STYREMØTER**

Styreperioden april 2021 frem til utsendelsen av informasjonsskrivet februar 2021:  
Det har i styreperioden 2021/2022 vært avholdt 10 styremøter .I tillegg til administrative oppgaver har styret jobbet med oppfølging av leverandører og HMS oppgaver av forskjellig art. Ved signering av denne informasjonen har vi 10 åpne saker der de fleste er oppfølgende sesongsaker som vil bli tatt opp igjen til våren.

## **8.VEDLIKEHOLD/**

### **INNkjøp**

Styret har gjennomført oppgavene fra årsrapporten 2020

## **Vedlikehold / Innkjøp 2021**

### **Garasjer gnr /bnr. 51/ 184, 190 og 191 i Asker kommune.**

- Slå blikk rundt porter og dører utvendig garasje 1 og garasje 2
- Merke opp trafikksikkerhetssone i garasje 1
- Merke p-plasser i garasje 2

### **Fellesarealer 51/2:**

- Starte oppgradering av grøntanlegg etter en tre-trinnsmodell.
- Merke p-plasser på den store P-plassen
- Sikre skråningen v/ nr 43
- Fylle opp skråningen v/ sameie F5 etter masseutglidning
- Merke trappetrinn med lysende maling for å tryggere ferdsel i mørket
- Reddet ihjelfrosset hekk langs Bondivann ved akutt nedskjæring utført av Skaaret landskap.

## **Planlagt vesentlig vedlikehold/Investeringer i 2022**

### **Garasjer:**

- Male de 20 nederste cm mot gulvet garasje 1 og garasje 2 .
- Merke p-plasser i garasje 3

### **Fellesarealer 51/2:**

- Fortsette oppgradering av grøntanlegg etter en tre-trinnsmodell.
- Fylle opp og legge gress ved grøft utenfor sameie 2
- Bytte sand i 7 sandkasser
- Plassere ut granitt-stener for markering mellom p-plass og grøntområde v/ F8

## **9. STYRETS OPPGAVER GJENNOM ÅRET:**

- Fulgt opp våre serviceavtaler
- Administrasjonsoppgaver i garasjene vedr. el-bil-samsvarerklæringer og leieavtaler
- Holdt øye med aktiviteten i «Atelierhagen» / Kunstnerlia og kommentert på nytt planforslag
- Opprettholdt engasjementet i «Trafikksikkerhetsutvalget i Heggedal» Denne gruppen inkluderer nå hele Røykenveien i sitt arbeid og alle Vel, og Huseierforeninger fra Risenga til Heggedal er representert.
- Arrangert felles julegrantenning 1.søndag i advent.
- Fulgt opp skade på bygning ifm. brøyting, Bondistranda nr. 35
- Fulgt opp skade på dør og balkongglass etter brøyting ved nr 42 og 35.
- Gjennomført høstdugnad.

## **10. ADMINISTRASJONSROUTINER:**

Det jobbes kontinuerlig med å forbedre rutiner, avtaler og annet administrasjonsarbeid. I 2020 etablerte HF HMS plan for sine ansvarsområder. HMS-planen gjennomgås og oppdateres årlig.

Vi har etablert gode kjøreregler for styrearbeidet i Huseierforeningen.

Vi byttet forretningsfører til OBOS 1.4.2021 og har mye nytte av det elektroniske styrerommet som OBOS tilbyr i sine tjenester.



## 11. ATELIERHAGEN/KUNSTNERLIA:

I september publiserte ABBL/GASA sitt nye forslag til regulering av området mellom oss og Bondilia/OBOS. HF styret fanget dette raskt opp og fikk tilsendt fra kommunen et komplett reguleringsforslag med endringer fra sist.

Det var satt en treukersfrist for å kommentere på planen.

HF etablerte en arbeidsgruppe som fikk fullmakt fra de 5 boligsameiene til å representere alle i denne saken.

Vi sendte inn våre kommentarer og saken kan følges i Asker kommune sine postlister

Saken kan følges her : [https://asker-bygg.innsynsportal.no/byggsak Saksnr 20/848](https://asker-bygg.innsynsportal.no/byggsak/Saksnr%20/848)

Kort om den nye planen:

Forslagstiller har etablert en avtale med Asker kommune eiendomsavdeling om opprettelse og bruk av 24 gjesteparkeringer i Eddas vei v/ Risenga bo og behandlingssenter.

Vi ser ingen andre endringer i planene fra sist i 2019.

Avbøtende tiltak av hensyn til trafikksikkerhet i Bondistranda er uendret.

Arbeidsgruppen følger saken tett og vil agere ved bevegelser i saken hos kommunen.

## 12. KOMMENTARER TIL REGNSKAP 2021 OG BUDSJETT FOR 2022

Huseierforeningen har en god økonomisk stilling ved inngangen til 2022, med en egenkapital på kr1.046.207,- og bankinnskudd på kr. 1 236 383,-

Det er budsjettet med et underskudd på kr. 53.585,- for 2022. Inntektene utgjør kr. 1.794.287,-, og består vesentlig av kostnadsbidrag fra sameiene. Totale driftskostnader utgjør kr.1.847.872,-

Kostnadene til HF fordeler seg med ca 2/3 på fellesarealer ute og 1/3 på bygning og administrasjon.

Styret hadde til behandling ny avtale om vintervedlikehold høsten 2021.

Etter nøye overveielse der kvalitet, samarbeidsevne og pris ble vurdert endte vi opp med å engasjere Skaaret Landskap til vintertjeneste hos oss f.o.m sesongen 2022/2023. Vi inngikk ny avtale i 2020 av gartnertjenester med Skaaret Landskap. Dette har vært en svært positiv erfaring så langt. Og vi forventer derfor mye av den nye vinteravtalen.

ABVK vil utføre tjenesten ut sesongen 2021/2022.

Oppgradering av grøntarealene fortsetter i 2022. Her samarbeides det tett med Skaaret som hele veien kommer med sine faglige anbefalinger.

Større avvik i budsjettposter 2021 mot regnskap:

ABBL og OBOS har forskjellige regnskapsprogrammer og budsjettposter fra 2021 vil derfor avvike fra regnskapstallene.

Tidligere var det et eget regnskap for garasjene. Dette ligger nå innunder drift og vedlikehold. Spesifisering av kontoer kommer frem i note 7.

Postene som viser store avvik er :

Drift og vedlikehold, Forsikringer, Energi/fyring og Andre driftskostnader.

Når disse postene slås sammen og vi sammenligner så er budsjettall 2021 kr 1.861.500,- og regnskapstall kr. 1.912.972,-

## **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 1 281 662 til vedlikehold som også omfatter poster beskrevet under punkt 8 planlagt vesentlig vedlikehold/Investeringer i 2020

### 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 kr. 140 000 i energikostnader for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er i budsjettet satt til kr.74 892. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Huseierforening.

### 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.**

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **13. VEDLIKEHOLDSKONTO**

Styret vil i 2022 opprettet en vedlikeholds-konto for Bondistranda Huseierforening.

Bondistranda Huseierforening har med hjelp av ABBL i 2017 fått utarbeidet en vedlikeholds-rapport og Huseierforeningens styre har etablert en langtidsplan for vedlikeholdsoppgaver.

I vedlikeholds-rapporten fremkommer det flere vedlikeholdsoppgaver som kan bli svært kostbare når de skal utføres. I tillegg må Huseierforeningen også ta høyde for at plutselige og uforutsette hendelser kan utløse behov for reparasjoner og utbedringer som vil kreve tilgang til penger for å dekke kostnadene.

Penger til dekning av vedlikehold og utbedring av uforutsette hendelser må hentes fra konti disponert av Huseierforeningen eller ved ekstraordinær kapitalinnhenting fra de fem boligsameiene - og derigjennom fra seksjonseierne.

Huseierforeningens styre mener at det å etablere en vedlikeholds-konto vil minimalisere risikoen for at det vil bli nødvendig med kapitalinnhenting eller uforutsett økt husleie for å finansiere nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

En vedlikeholds-konto i Huseierforeningen vil skape forutsigbarhet for boligsameiene og seksjonseierne.

Forvaltning av vedlikeholds-kontoen:

Pr. 31.12.2021 er innestående bank for Huseierforeningen kr 1.236.383,-

Vedlikeholds-kontoen blir etablert ved at kr 700.000,- settes over på en sparekonto.

Beløpet kommer frem ved å ta innestående bank 31.12.2021 minus ca. 500.000,- som HF styret anser som nødvendig arbeidskapital.

I fremtiden vil det være naturlig å foreslå for årsmøtet at deler av eventuelt overskudd overføres til denne kontoen.

Huseierforeningens styre kan kun disponere vedlikeholds-kontoen etter forhåndsaksept:

- Forhåndsaksepten bør normalt gis styret i Huseierforeningen gjennom årsmøtet for større planlagte vedlikeholdsoppgaver.
- Ved ekstraordinære behov for rask tilgang til penger bør forhåndsaksept gis gjennom ekstraordinær innkalling og beslutning fra styrelederne i de fem boligsameiene.

Huseierforeningens styre utarbeider nødvendig beslutningsgrunnlag for å få vedtatt forhåndsaksept. Eventuell votering skjer ved simpel flertallsavgjørelse.

Styret har også i år jobbet svært godt sammen. Vi har hatt gode diskusjoner som preges av en god tone og et godt miljø. Vi har lagt opp til et aktivt 2022 der oppfølging av pågående saker vil være like viktig som å ta tak i nye.

Styret i Bondistranda Huseierforening  
Asker 03.02.2022

## 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 2 087 564.

Driftsinntektene består av medlemsavgift fra sameierne og inntekter per p-plass som betales fra sameierne.

Andre inntekter består i hovedsak av El bil infrastruktur innbetalinger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 089 382.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av utvendig anlegg.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -413 og foreslås dekket ved overføring fra 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 1 045 907.

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 1 281 662 til vedlikehold.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme kr. 140 000 i energikostnader for 2022.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er i budsjettet satt til kr.74 892. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Huseierforening.

### **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.

Til årsmøtet i Bondistranda Huseierforening

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bondistranda Huseierforenings årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet 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 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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Oslo Elverum Mo i Rana Stord  
Alta Finnsnes Molde Straume  
Arendal Hamar Skien Tromsø  
Bodø Kvaløya Sandnessjøen Tynset  
Drammen Knaresund Stavanger Ålesund

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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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, 23. februar 2022  
KPMG AS

Svein Wiig  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Svein Christian Wiig

### Partner

På vegne av: KPMG Norge

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 88.93.xxx.xxx

2022-02-23 22:24:10 UTC



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).

### Vedlegg 2

#### 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>



**BONDISTRANDA HUSEIERFORENING**  
**ORG.NR. 999 609 570, KUNDENR. 2605**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 705 192	919 192	1 768 000	1 705 000
Andre inntekter	3	382 372	874 500	315 000	87 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 087 564</b>	<b>1 793 692</b>	<b>2 083 000</b>	<b>1 792 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-82 574	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	0	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar		0	0	-3 500	-4 000
Forretningsførerhonorar		-70 658	-94 290	-77 500	-65 000
Konsulenthonorar	6	-3 063	-18 928	0	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 589 519	-948 005	-1 344 400	-1 281 662
Forsikringer		-79 001	-8 015	-8 600	-74 892
Energi/fyring		-123 714	0	0	-140 000
Andre driftskostnader	8	-120 738	-441 048	-508 500	-159 628
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 089 382</b>	<b>-1 592 860</b>	<b>-2 045 190</b>	<b>-1 847 872</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 818</b>	<b>200 832</b>	<b>37 810</b>	<b>-55 872</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	1 405	8 089	5 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 405</b>	<b>8 089</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-413</b>	<b>208 921</b>	<b>42 810</b>	<b>-55 872</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-413			

**BONDISTRANDA HUSEIERFORENING**  
**ORG.NR. 999 609 570, KUNDENR. 2605**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler		300	300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader	11	92 260	3 000
Andre kortsiktige fordringer		0	86 941
Driftskonto OBOS-banken		1 236 383	0
Innestående i andre banker		0	1 073 374
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 328 644</b>	<b>1 163 315</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 328 944</b>	<b>1 163 615</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 046 207	1 046 619
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 046 207</b>	<b>1 046 619</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 105	454
Leverandørgjeld		279 134	115 112
Annen kortsiktig gjeld	10	1 498	1 430
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>282 737</b>	<b>116 996</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 328 944</b>	<b>1 163 615</b>

Pantstillelse  
Garantiansvar

Asker, 21.02.2022

Styret i Bondistranda Huseierforening  
Kirsten Haugland Toppe/s/

Hans Kristian Herland/s/ Harald Kongsgård/s/  
Robin Motrøen/s/ Bjørn Tangnes/s/

**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 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	733 250
Felleskostnader Q2-Q4	689 394
Felleskostnader Q1	229 798
Garasje	55 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 708 192</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 705 192</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Elbil infrastruktur innbetalinger	368 000
Forsikringskostnad U-etg. viderefakturert	14 282
Nettinnbetalinger	90
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>382 372</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 90 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 063</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-185 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 312 071
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 850
Egenandel forsikring	-9 375
Kostnader dugnader	-11 429
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 589 519</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-11 461
Vaktmestertjenester	-104 631
Andre kontorkostnader	-1 743
Telefon, annet	-300
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-1 310
Velferdskostnader	-793
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-120 738</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter bank	957
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
Andre renteinntekter	369
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 405</b>

**NOTE: 10****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse	-1 498
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 498</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil infrastruktur fakturert sameiet 1 (innbetales 2022)	24 000
Elbil infrastruktur fakturert sameiet 5 (innbetales 2022)	69 000
Forskudd felleskostnader	-740
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>92 260</b>

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.22 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.22

**Selskapsnummer:** 2982 **Selskapsnavn:** Bondistranda Sameie 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Magnus Holth og Stein Are Ramberg

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte til sameiestyret**

**Styreleder** (1 skal velges)

Morten Gunnar Strand

**Styremedlem** (1 skal velges)

Harald Kongsgården

**Varamedlem** (2 skal velges)

Jan Magnus Holth

Stein Are Ramberg

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte til Bondistranda Huseierforeningen**

Representant: Harald Kongsgård; Varamedlem: Truls Owren

For

Mot

**Sak 7 Takrenner over innganger, spes. nr. 23 og 25 .**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For takrenner over innganger, spes. nr. 23 og 25 .

Mot takrenner over innganger, spes. nr. 23 og 25 .

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Ja /nei for teknisk utredning, behov og kostnad.

Ønsker IKKE utrede behov og installere takrenner

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.