



Årsmøte 2020

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Korpåsen Boligsameie



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne i Korpåsen boligsameie

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

Styret har kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å benytte en digital avstemmingsfunksjon på vår hjemmeside. Dette fordrer at eierne som ønsker å avgi stemme må logge seg inn.

Har du en ny epostadresse eller du får ikke logget deg inn på hjemmesiden vår www.korpasenboligsameie.no, send oss en epost til regnskap@boalliansen.no, så sender vår forretningsfører deg en invitasjon for innlogging på hjemmesiden.

For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen, evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: styret@korpasen.no innen 11.06.2020 kl. 19.00.

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

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside www.korpasenboligsameie.no, og senest innen 12.06.2020 kl. 19.00.

Årsmøte åpnes for avstemming 13.06.2020, dere vil mottatt en mail med beskjed om at avstemningen er åpen og med en link for innlogging.

Det er kun mulig å sende inn et svarskjema per leilighet. Innsendt skjema kan ikke angres. Ved at eierne logger seg inn på hjemmesiden, vil styret få en oversikt over hvem som har vært med og stemt, men de ser ikke hva hver enkelt eier faktisk har stemt på de forskjellige forslagene til vedtak.

Avstemmingen avsluttes 14.06.2020 kl. 23.59. Har du fått fullmakt, så må denne sendes styret på mail innen samme frist.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den 15.06. kl. 15.00.

Protokollen signeres digitalt og sendes seksjonseierne neste dag.

Kontakt oss på styret@korpasen.no eller per telefon på 976 59 553 om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen
Styret i Korpåsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Dato: 15.06 2020 kl. 18:00

Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkallingen
- Valg av møteleder. Styreleder foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte (fremkommer av antall innleverte stemmeskjemaer)
- Valg av protokollfører, styret foreslår Steinar Daltveit som referent
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder), styret foreslår at styremedlemmer/seksjonseiere Ronny Ellefsen og Knut Olav Solheim undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2019 ble tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1.346.754,- godkjennes.
Resultatet føres mot egenkapitalen.
Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 400.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2019 til ordinært årsmøte i 2020 iht. til forslaget fra valgkomiteen. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) VALG AV REVISOR

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

6) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2020 vedtas.

7) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkomne forslag.

8) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges styreleder og 3 styremedlemmer til styret for to år, 5 varamedlemmer for 1 år, 5 personer til valgkomiteen for 1 år og en tun kontakt for hvert tun. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Asker 28. mai 2020

Ola Viken
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2019 og forslag til budsjett 2020
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2019 FOR KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Korpåsen boligsameie ligger i Asker kommune, og har org.nr 986 145 664

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Tun	Valgt	Ant år
Styreleder	Ola Viken	Ekstern	2018	2
Styremedlem	Steinar Daltveit	Tun 2	2018	2
Styremedlem	Harald Bjørnstad	Tun 1	2018	2
Styremedlem	Line Midtgaard	Tun 5	2018	2
Styremedlem	Knut Olav Solheim	Tun 3	2019	2
Styremedlem	Ronny Ellefsen	Tun 4	2019	2
Varamedlem	Monica Grønning Tvervaag	Tun 1	2019	1
Varamedlem	Ann Margrethe Isachsen	Tun 2	2019	1
Varamedlem	Øyvind Kapstad	Tun 3	2019	1
Varamedlem	Christine Huer	Tun 4	2019	1
Varamedlem	Leif Ståle Nævestad	Tun 4	2019	1

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

VALGKOMITE:

Valgkomiteen ble valgt på sameiets årsmøte i 2019, og har hatt følgende sammensetning:

Navn	Tun	Valgt	Ant år
Gudmundur Bardarson	Tun 1	2019	1
Christine Ønvik Amundsen	Tun 2	2019	1
Stein Arne Bakken	Tun 3	2019	1
Jan Wilhelm Kavli	Tun 4	2019	1
Fredrik Hedeman	Tun 5	2019	1

Konstituering

Valgkomiteen konstituerte seg den 12. februar 2020. Ved innkalling til konstitueringen ble komiteens øvrige medlemmer oppmerksom på at Christine Ønvik Amundsen hadde bedt seg fritatt fra vervet etter årsmøtet 2019, slik at komiteen manglet et medlem fra Tun 2.

Da valgkomiteen ikke har anledning til å supplere seg selv, ble dette forelagt styret. Styret valgte i epost av 7. februar å be komiteen konstituere seg med de fire gjenværende medlemmene.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har gjort en vurdering av årets kandidater til styret ut ifra deres kompetanse og erfaring, og vektlagt deres motivasjon for å gjøre en innsats for sameiet. Komiteen har ønsket bredde i styremedlemmenes kompetanse fra arbeidslivet. Videre tilsier behovet for langsiktighet i styringen av sameiet at man bør legge til rette for kontinuitet i styrets sammensetning.

Valgkomiteen anser at godtgjørelsen til styret er lagt på riktig nivå, gitt at styret forvalter verdier på over trekvart milliard kroner. Komiteen vil advare mot reduksjoner i styrets godtgjørelse.

Som tidligere år har valgkomiteen organisert sitt arbeid tunvis, ved at medlemmene i utgangspunktet har stått for forarbeidet fra hvert sitt tun (mens Tun 2 i år har blitt dekket i fellesskap). Innstilling er likevel basert på felles samtaler og felles vurderinger. Alle komiteens innstillinger er enstemmige.

3. STYRETS ARBEID

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Garasjeanlegget:

Elbillading

Alle ladestasjonene er koblet opp i nettverk for avlesning/avregning, samt dynamisk laststyring. Det ble også ryddet opp i fordelingstavlene i garasjene som bar preg av blanda kvalitet på elektriker arbeide som tidligere er utført. Strømforbruket blir nå målt og overført direkte fra laderen til en «Sky» der forretningsføreren kan hente ned data for fakturering. Den dynamiske last styringen sørger for at det totale strømforbruket i den enkelte garasje ikke overskrider kapasiteten på sikringer og kabler. For å få en enhetlig dokumentasjon av ladesystemet, har hver garasjeplass blitt merket med seksjonsnummeret.

Lys i trappene og ved utvendig skilting

Det har blitt montert bedre lys i trappeoppgangene ved garasjene, og ute på veggen over informasjons-tavlene.

Drenering

Det er gjennomført et prøveprosjekt i garasjen på tun 3, der er det i nedløpet fra parkeringstaket er innmontert varmekabler som skal hindre at sluk og nedløp fryser igjen. Tanken er at om dette blir vellykket avsettes det penger til gjennomføring i alle garasjene.

Vannlekkasjer fra garasjetaket

Den nye membranen som «Alt i Asfalt» hadde lagt på under asfalten hadde for liten oppbrett og førte til at vannet, i enkelte tilfeller, fant veie over og rant nedover langs veggen. Leverandøren erkjent feilen og har gjennomført forbedringer.

Infrastruktur:

Elektro

Krav fra NVE om at private fordelingsnett skal avvikles, og nye AMS måler monteres i alle leiligheter, ble gjennomgått både teknisk og juridisk. For å få oversikt over hva dette innebærer økonomisk er det innhentet tilbud fra flere elektroleverandører.

Styret har arbeidet sammen med referansegruppen hele 2019, og arbeidet fortsetter inn i 2020., Etter å ha rådført seg med referanse gruppen besluttet styret å be Hafslund starte prosessen med utskifting til AMS målere i alle boligene samt alle målerne og for fellesbruk ute og i garasjene. I den sammenhengen vil den enkelte seksjonseier overta kundeforhold til strømleverandøren.

Eierforholdet til nettet er ennå i avklart så styret sammen med referanse gruppen vil arbeide videre med dette i 2020

Vann og avløp

Vanntrykket har man hatt mistanke til at det ligger i overkant, og kanskje vært medvirkende årsak til at levetiden på varmtvannsbeholderne har vært kortere en normen. I en periode på dagen med lite forbruk, er det gjennomført trykkmåling på alle tun, Styret arbeider videre med dette i 2020.

Gass

I forbindelse med årets service ble det montert nye gassmålere for fjernavlesning. Norsk Gassnett leser nå av forbruket via oppkoblet nettverk.

Vedlikehold på bygningene

Dette er arbeidet blir løpende gjennomført, delvis iht. vedlikeholdsplanen, og delvis iht. saker som rapportert til styret.

- 1) Råtneløpere på utvendige trapper er skiftet ut.
- 2) Takrenner og snøfangere er skiftet på tun 5.
- 3) Franske terrassedører er skiftet der det var behov.
- 4) Etablert tak over to nødutganger til garasjene.
- 5) Gjennomført befaringsplan innen andre prioriterte felter:
 - a) Bytting av tak av plast.
 - b) Gjennomgang av kaldloft.
 - c) Lekkasjer i utvendige boder.

Utbygging av loft

Egenopplysningsoppfølging gjennomført via e-post. Styret forventer å ha oversikt over samtlige loft som er bygget ut, totalt antall 29..

Skjøtsel og dugnader

Sommerskjøtsel

Sommerskjøtsel blir håndtert av Bygårdsservice AS. Dette var første året deres for Korpåsen Boligsameie. Vi samlet tilbakemeldinger i løpet av oppstarten og fikk justert håndteringen av gressklipping og kjøtsel generelt.

Vinterskjøtsel inkl. brøyting

Vinterskjøtsel blir håndtert av Vethe Maskin/Finstad og Jørgensen. Vi har et godt samarbeid med selskapet og det har ikke blitt innrapportert skader av stor betydning. Vintersesongen i år har hatt lite snø, men mer is og strøing har vært vesentlig.

Dugnad

Det vil også i år gjennomføres dugnad. Men mye mulig i et annet format grunnet koronasituasjonen.

Planlagte prosjekter 2020

- Tak over inngangspartiene
- Kjøkkenvindu, tun 2
- Justere dører
- Maling/Beising anbuds dokumentasjon
- Plasttak, 10 stk 2020
- Fuging langs veggen, alle leiligheter
- Trykkreduksjon av vann tilførsel
- Varmekabel i slukene i garasjen
- Konsulent tjenester, el.-distribusjon

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø,

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

I internkontrollforskriften fremkommer det at HMS-systemet skal være gjenstand for en revisjon og det er krav til at revisjonen skal dokumenteres. Med ordet revisjon menes da: Foreta systematisk overvåking og gjennomgang av det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet for å sikre at det fungerer som forutsatt.

Gass og branntilsyn

Kontroll av slukkeutstyr i boenheten er gjennomført.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 173 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 61/695 og har følgende adresse: Korpåsen 1A – 165B, 1386 Asker.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2019 var det 1 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 13 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

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

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 1.346.754,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapitalen.

DISPONIBLE MIDLER:

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 8.272.292 per 31.12.19.

	Hittil i år	2018	2017
Varelager og forskudd til leverandører	0	0	61 057
Kortsiktige fordringer	272 129	542 842	2 105 923
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	813 850	1 492 137	372 460
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8 633 445	6 346 247	5 895 241
Sum omløpsmidler	9 719 424	8 381 226	8 434 682
Leverandørgjeld	1 010 487	1 502 305	1 562 087
Skattetrekk og andre trekk	10 500	0	0
Skyldige offentlige avgifter	5 291	2	0
Annen kortsiktig gjeld	420 854	-108 320	1 645 944
Disponible midler	8 272 292	6 987 240	5 226 650

BUDSJETT:

Budsjettet for 2020 er behandlet av styret.
For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Asker, 18.05.2020

Ola Viken
Styreleder

Steinar Daltveit

Line Midtgaard

Knut Olav Solheim

Ronny Ellefsen

Harald Bjørnstad

Korpåsen Boligsameie

Resultatregnskap

Konto	Tekst	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Avvik (B-R)	Budsjett 2020
3600	Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond	1	-5 598 140	-5 977 080	-5 955 624	21 456	-6 046 527
3900	Andre inntekter	2	-429 128	-106 624	0	106 624	0
3	Sum driftsinntekter		-6 027 268	-6 083 704	-5 955 624	128 080	-6 046 527
5000	Lønn til ansatte		8 179	0	0	0	0
5330	Styrehonorar		412 500	400 000	450 000	50 000	400 000
5400	Arbeidsgiveravgift		59 316	56 400	63 450	7 050	56 400
5	Lønn og personalkostnader	3	479 995	456 400	513 450	57 050	456 400
6200	Elektrisk energi		-46 666	34 452	135 000	100 548	116 200
6210	Gass		27 667	332 450	353 580	21 130	341 600
6300	Leie lokale		3 622	3 460	0	-3 460	3 500
6320	Renovasjonsavgift		392 152	407 946	400 000	-7 946	431 600
6370	Vaktmestertjenester		276 532	208 813	358 000	149 188	368 400
6381	Skadedyrarbeid		6 975	17 694	0	-17 694	18 210
6491	Containerleie		0	9 875	0	-9 875	10 000
6550	Driftsmateriale		273	0	0	0	0
6701	Revisjonshonorar		8 053	9 294	8 300	-994	8 500
6705	Forretningsførerhonorar		121 459	123 919	123 900	-19	128 480
6720	Honorar for økonomisk rådgivning		25 756	21 308	27 300	5 992	28 120
6725	Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget		0	0	15 000	15 000	15 000
6790	Annen fremmed tjeneste		5 099	19 485	0	-19 485	0
6793	Teknisk rådgivning		59 513	131 814	70 000	-61 814	50 000
6800	Kontorrekvisita		0	0	3 000	3 000	2 000
6810	Data/EDB-kostnad		42 267	43 105	44 200	1 095	44 400
6815	Internett / TV		741 819	766 032	766 039	7	788 200
6940	Porto		18	5 514	0	-5 514	5 000
7400	Kontingent, fradragsberettiget		0	0	10 000	10 000	0
7420	Gave, fradragsberettiget		0	417	500	83	500
7500	Forsikringspremie		765 504	748 743	780 814	32 071	589 610
7710	Årsmøter		1 400	1 525	0	-1 525	2 000
7740	Øredifferanser		-456	43	65	22	0
7770	Bank og kortgebyrer		-1 327	5 409	7 500	2 091	5 000
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget		0	5 106	0	-5 106	0
7795	Refusjon annen kostnad		4 201	0	0	0	0
7799	Rydding i reskontro		0	675	0	-675	0
7830	Tap på fordringer		0	19 535	0	-19 535	0
7831	Endring i avsetning tap på fordringer		0	115 278	0	-115 278	0
6 / 7	Driftskostnader		2 433 858	3 031 890	3 103 198	71 308	2 956 320
6600	Drift/vedlikehold bygninger		362 947	354 967	50 000	-304 967	519 000
6601	Drift/vedlikehold VVS		315 922	3 424	30 000	26 576	0
6602	Drift/vedlikehold elektro		19 571	386 597	0	-386 597	0
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg		255 744	332 459	500 000	167 541	500 000
6605	Drift/vedlikehold brannsikring		1 913	68 571	0	-68 571	0
6610	Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		253 082	36 690	0	-36 690	15 860
6611	Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	9 450	0	-9 450	0
6614	Egenandel forsikring		6 000	0	0	0	0
6615	Kostnader dugnader		16 431	10 116	30 000	19 884	30 000
66	Reparasjon og vedlikehold	4	1 231 610	1 202 273	610 000	-592 273	1 064 860
6 / 7	Driftskostnader		4 145 463	4 690 563	4 226 648	-463 915	4 477 580
	Driftsresultat		-1 881 805	-1 393 141	-1 728 976	-335 835	-1 568 947

Konto	Tekst	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Avvik (B-R)	Budsjett 2020
8050	Annen renteinntekt		0	0	0	0	0
8051	Renteinntekter bank		-41 238	-63 208	-25 000	38 208	-25 000
8070	Annen finansinntekt		70	-350	0	350	0
8150	Annen rentekostnad		362	0	0	0	0
8151	Renter lån		101 896	109 876	104 041	-5 835	113 147
8170	Annen finanskostnad		514	70	0	-70	0
8	Finansinntekt/-kostnad	5	61 604	46 388	79 041	32 653	88 147
	Resultat før skatt/eord.poster		-1 820 201	-1 346 754	-1 649 935	-303 181	-1 480 800

Inntekter vises i minus og kostnader i pluss. Resultat i minus tilsvare et overskudd.

Balansen

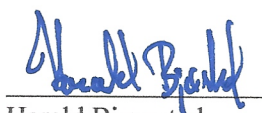
Kto.gr.	Tekst	Note	2019	2018
10	Immaterielle eiendeler o.l.		0	0
11	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
12	Transportmidler, inventar og maskiner o.l.		0	0
13	Finansielle anleggsmidler		0	0
	Sum anleggsmidler		0	0
14	Varelager og forskudd til leverandører		0	0
15	Kortsiktige fordringer		272 129	542 842
17	Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.		813 850	1 492 137
	Sum varer og fordringer	6	1 085 979	2 034 979
19	Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	8 633 445	6 346 247
	Sum omløpsmidler		9 719 424	8 381 226
	Sum eiendeler		9 719 424	8 381 226
20	Egenkapital	8	5 417 507	4 070 753
	Sum egenkapital		5 417 507	4 070 753
21	Avsetning for forpliktelser		0	0
22	Annen langsiktig gjeld	9	2 854 785	2 916 487
23	Kortsiktige konvertible lån, obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
24	Leverandørgjeld		1 010 487	1 502 305
25	Betalbar skatt		0	0
26	Skattetrekk og andre trekk		10 500	0
27	Skyldige offentlige avgifter		5 291	2
29	Annen kortsiktig gjeld	10	420 854	-108 320
	Sum gjeld		4 301 917	4 310 473
	Sum gjeld og egenkapital		9 719 424	8 381 226
	Totalt balanse		0	0

Korpåsen Boligsameie

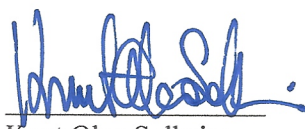
Sted: Asker, dato: 18.03.2020



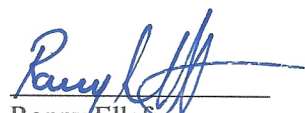
Ola Viken
Styreleder



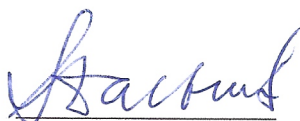
Harald Bjørnstad
Styremedlem



Knut Olav Solheim
Styremedlem



Ronny Ellefsen
Styremedlem



Steinar Daltveit
Styremedlem



Line Midtgaard
Styremedlem

Noter Korpåsen Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 – Felleskostnader

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

Note 2 – Annen driftsinntekt

Andre inntekter gjelder seksjoners kostnader for montering av vannstoppere/lekkasjestopper.

Note 3 - Lønn og personalkostnader

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2018/2019.

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1.202.273,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*) og kr 122.556,- vedr. prosjektbistand utbedring garasjeanlegg og avvikling av fellesmåling strøm, samt vedlikeholdsplan på konto 6793 Teknisk rådgivning.

Følgende prosjekter er belastet i 2019;

P.nr.	Prosjekt	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Avvik (B-R)
2	Vedlikehold bygg	362 947	358 816	50 000	-308 816
3	Vedlikehold utvendig anlegg	25 669	113 325	500 000	386 675
4	Elektriker, materialer	122 750	192 549	0	-192 549
5	Grøntanlegg, fellesareal	107 325	65 750	0	-65 750
6	Snøbrøyting/strøing/feiing	0	148 319	0	-148 319
9	Vedlikeholdsrapport	59 513	23 494	0	-23 494
10	Diverse vedlikehold	1 913	0	0	0
13	Parkeringsanlegg	67 385	30 352	0	-30 352
14	Garasjer	0	13 388	0	-13 388
15	Port (svingbommer)	205 268	11 403	0	-11 403
17	Ladepunkt elbil	0	194 048	0	-194 048
18	Service gassanlegg	315 922	0	0	0
25	Trykkventiler vannledning	0	2 325	0	-2 325
27	Avvikling av fellesmåling strøm	0	92 375	70 000	-22 375
Sum		1 268 691	1 246 143	620 000	-626 143

Kostnader som gjelder dugnaden og egenandel forsikring er ikke ført på prosjekt, dette sammen med teknisk rådgivning ført på konto 6793 utgjør differansen mot sum 66 Reparasjon og vedlikehold.

Prosjektnummer 2 inkluderer utskifting av takrenner og snøfangere med kr 137.500,- og bygging av to tak over rømningsveier med 99.000,-.

Prosjektnummer 4 inkluderer flytting av lampepunkter ved trappenedgang med kr 81.315,90.

Note 5 - Finansinntekt og -kostnad

Rente- og finansinntekter utgjør kr 63.558,-, mens rente- og finanskostnader utgjør 109.946,-, hvorav 109.876,- rentekostnader på lån.

Note 6 - Varer og fordringer

- Kto.gr. 14 Varelager og forskudd til leverandører: gjelder innkjøp av gass når anlegget var nytt. Norsk Gassnett har tatt over anlegget fra 01.06.18, de har kjøpt opp resterende gass på 15% (2445 kg). Dette er nå avviklet og ble resultatført i 2018.
- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser eller forskuddsinnbetalinger vedr. felleskostnader) og kostnader til strøm.
 - Ved utgangen av året er det restanser på kundefordringer med 292.667,32 og 51.283,68 i forskuddsinnbetalinger.
 - Kostnader til strøm er på 165.569,- og skal avregnes mot seksjoner.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer vedr. forsikring, TV/internett for 1. halvår 2020 og nettleie gassanlegg.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 162.177,81, hvorav 19.534,54 er satt til tap og 115.277,97 er avsatt til tap. Det er inngått nedbetalingsavtaler med noen av seksjonseierne, disse er derfor ikke avsatt til tap.

Note 7 - Bankinnskudd, kasse og lignende

Sameiet har 8.633.445,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

nr.	Konto	bankkto.nummer	Regnskap 2019	Regnskap 2018
1920	Driftskonto	9493.05.84619	339 039	570 410
1921	Sparekonto	9493.05.84600	8 276 009	5 760 080
1950	Skattetrekkkonto	9493.05.85402	18 397	15 757
			8 633 445	6 346 247

Note 8 – Egenkapital

Egenkapitalen utgjør 5.417.507,- korrigert for faktisk resultat 2019.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Inngående balanse	4 070 753	2 250 552
Fra årets resultat	1 346 754	1 820 201
Faktisk egenkapital hittil i år	5 417 507	4 070 753

Note 9 – Langsiktig gjeld

Kredittgiver; Handelsbanken.

Saksnr. / Bevilgningsnr.; 5102.07434 / 5100.93394.

Kredittbeløp: 3.000.000,-

Løpetid: 5 år, første forfall 14.08.2017.

Nominell rente: 3,95% fra 29.10.2019

Opprinnelig 2017	3 000 000
Nedbetalt tidligere	83 513
Nedbetalt i år	61 702
Sum lån	2 854 785

Note 10 – Annen kortsiktig gjeld

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.19. Av beløpet hadde 163.784,40 forfall i 2019, men ble betalt i januar 2020.
- 26 Skattetrekk og andre trekk; gjelder skyldig forskuddstrekk på styrehonorar
- 27 Skyldige offentlige avgifter; skyldig arbeidsgiveravgift på styrehonorar.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; gjelder a-konto innbetalinger fra beboere for strøm og service innvendig gass som skal avregnes, samt påløpte renter.

Til generalforsamlingen i Korpåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Korpåsen Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 346 754. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2020
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2020-03-19 14:35:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0B1OD-NHSZS-FS7C1-I05ME-Y7G06-DZEJN

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

5. BYTTE AV REVISOR

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

Pris hos BDO for ordinær revisjon for 76-200 boenheter er kr 10.000,- per år. I år 2 så øker fastpris med kr 250,-.

Sameiet benytter KMPG som revisor p.t.

Årsregnskapet for 2019 er revidert i 2020, så en evt. endringen vil gjelde for inneværende års revisjon, som utføres våren 2021.

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

7. INNKOMNE FORSLAG

Sak 7.1 Endring av vedtektenes §4 pkt. 9 - Bruk av grill (krever 2/3-flertall)

Forslagstiller: styret

Med henvisning til § 4 i sameiets vedtekter om ordensregler (esl § 28), vil styret forslå følgende tilføyelse til pkt. 9 Brannsikkerhet:

På balkonger og tre-plattinger tillates kun bruk av gassgrill med godkjent og funksjons-testet slange (ikke eldre enn 5 år, 2 år hvis lagret ute) samt elektrisk grill. Kullgrill tillates ikke.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

8. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Komiteen innstiller som følger:

Styreleder

Som ekstern styreleder innstiller valgkomiteen på gjenvalg av Ola A. Viken, på samme betingelser som har vært gjeldende for foregående periode.

Styremedlemmer

Styrets medlemmer velges for to år av gangen. I år er ikke representantene fra Tun 3 og Tun 4 på valg, så årsmøtet skal velge styremedlemmer fra Tun 1, Tun 2 og Tun 5.

Som styremedlemmer innstiller valgkomiteen:

Harald Bjørnstad, Tun 1 (gjenvalg)

Steinar Daltveit, Tun 2 (gjenvalg)

Sandra Simonsen, Tun 5 (ny)

Varamedlemmer til styret

Som varamedlemmer til styret innstiller valgkomiteen:

Monica Grønning Tvervaag, Tun 1 (gjenvalg)

Ann Margrethe Isachsen, Tun 2 (gjenvalg)

Øyvind Kapstad, Tun 3 (gjenvalg)

Bjørn William Strand, Tun 4 (ny)

Leif Ståle Nævestad, Tun 5 (gjenvalg)

Tunkontakter

Som tunkontakter innstiller valgkomiteen:

Silje Tundal, Tun 1 (gjenvalg)

Siw Karinen, Tun 2 (gjenvalg)

Kristin Levinsen Sporild, Tun 3 (gjenvalg)

Joachim Haugen, Tun 4 (ny)

Wenche Løbben, Tun 5 (ny)

Valgkomite

I tråd med sedvanen i sameiet går utgående styremedlem inn i valgkomiteen, dersom det ikke er noe som tilsier noe annet. Dette vil i år innebære at Line Midtgaard går inn i valgkomiteen fra Tun 5. Tun 2 står uten en representant til valgkomiteen, mens representantene for de øvrige tunene får en ny periode i valgkomiteen.

Med vennlig hilsen

Gudmundur Bardarson, Stein Arne Bakken, Wilhelm Kavli og Fredrik Hedeman

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Korpåsen boligsameie den 15.06.2020

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

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

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

