

Innkalling til
Ordinært årsmøte 2023
Sameiet Hjellemarka II B10

Møtet avholdes 30. mai 2023, kl. 18.00 - 20.00
på vår felles lekeplass.

Dagsorden

1. Konstituering
 1. Status fremmøte
 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 3. Eventuelt valg av møteleder
 4. Valg av referent
 5. Valg av sameier til å underskrive protokollen
 6. Eventuelt valg av tellekorps
2. Årsberetning 2022
3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret
5. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet
 1. Sak fra styret - Felleskostnader og Endring av sameiets vedtekter. (se vedlegg Sak 5.1)
6. Valg av styreleder, styremedlemmer/varamedlem og medlem til valgkomitée.
 1. Valg av styremedlem for 2 år.
 2. Valg av styremedlem for 2 år.
 - (3. evt. valg av varamedlem for 1 år.)

Ragnhild Oppedal står på valg.
Joanna M. Skubiszewska står på valg.
Kristoffer Jensen står på valg.

Joanna M. Skubiszewska stiller til valg som Styremedlem

Ragnhild Oppedal stiller til valg som Styremedlem

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt. Alle endringer av vedtektene, krever $\frac{2}{3}$ flertall av de fremmøtte på sameiermøtet.

Bjørnafjorden , 9. mai 2023

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, sak 5.1, og fullmakt

Vennligst les gjennom alle vedlegg før møtet, og ha de gjerne med deg digitalt eller utskrevet. Om du ikke kan stille, men ønsker å fremme ditt synspunkt ved valg, er det fint om du sørger for å levere en fullmakt til styret eller en annen sameier.

Sak 5.1 - Saker fra Styret.

5.1.1. Felleskostnader. - orienteringssak.

Styrets innstilling:

- Som følge av blant annet høye strømpriser, økning i forsikring, Vesbo og for å øke likviditeten, har sameiet behov for å øke felleskostnadene. Det innføres derfor en generell økning på 10% for å dekke de økte utgiftene, fra og med 01.08.2023. Vi har blitt rådet av våre samarbeidspartnere i Vestbo til å øke.

5.1.2 – endring av sameiets vedtekter. Vedlikeholdsansvar.

Styret ser det som nødvendig å tilføre et punkt angående fordeling av kostnader, da sameiere bør påregne seg kostnader til maling og utstyr.

Styret foreslår etter dette at vedtektene tilføyes et eget punkt under seksjonseiers vedlikeholdsansvar, og fremsetter følgende forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres på følgende punkt (uthevet), under seksjonseiers vedlikeholdsansvar:

*«Seksjonseieren er selv ansvarlig for påføring av maling av fasaden på sin enhet. Malarbeidet skal utføres ihht. instruks fra styret, og sameiet er ansvarlig for å skaffe til veie maling. **Sameier kan bli fakturert for hele eller deler av kostnader for maling og utstyr.** Dersom seksjonseier, etter pålegg fra styret, ikke oppfyller sitt vedlikeholdsansvar, kan styret besørge nødvendig maling for sameiers regning.»*

Endring av sameiets vedtekter krever samtykke fra årsmøtet med minst 2/3-dels flertall.

Årsberetning 2022 for Sameiet Hjellemarka II B10

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 38 seksjoner, hvorav 38 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 61. og Bnr. 232, adresse i Bjørnafjorden kommune.

Dette omfatter adressene Storestraumen 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 91 (a, b, c, d, e, f, g), 93 (a, b, c, d, e, f, g), 95 (a, b, c, d, e), 97 (a, b, c, d, e) og 99 (a, b, c, d, e).

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter i 2022.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Ansvarsfordeling innad i styret.
 - Budsjettgjennomgang

 - Få sameiets likviditet forsvarlig.
 - Diverse saker meldt inn fra sameiere.
 - Planlegging og gjennomføring av dugnader og oppgradert fellesareal
 - Brøyting.
 - Beplantning, opparbeiding av uteområder.
 - Vedlikehold av fellesområdet.
 - Parkering.

 - Forhandlet om forsikring.

 - Arrangering av sosiale sammenkomster - julegrantenning, halloween.

 - Arbeid rundt fartsdump.

 - HMS-kartlegging.

 - Starte på informasjonsskriv til alle sameiere.

 - Sak med utbygger ang vannkraner og vanntrykk.

 - Planlegging av årsmøte.
- I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
- Sak med utbygger ang vannkran og vanntrykk.

 - Budsjettgjennomgang – få en forsvarlig likviditet.
 - Sørge for en langsiktig økonomisk plan for kommende store utgiftsposter i sameiet.

 - Arbeide mot å opprette et veilag sammen med nabosameiene (B9 og B11).

 - Organisere maling av boligmassene.
 - Videre oppgradering av uteområde.

 - Forhandle ny og mer fleksibel avtale med Telenor.

 - Ferdigstille informasjonsskriv til alle sameiere og sende ut.

 - HMS-kartlegging.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Bygge felles utebod.
- Bygge benk med blomsterkasse.
- Ferdigstille fellesplen.
- Ferdigstille fellesbed utenfor nr 97.
- Ugressbehandling.
- Høytrykkspyle alle murer.

Det er i løpet av året utført 8 (antall) timer dugnadsarbeid (to dugnader). De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Lage bed.
- Luket ugress.
- Plukket kattebæsj.
- Renset sluker.
- Vasket bosspann.
- Koste og rydde.

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Snømåking og salting av vei.
- Gjennomført felles dugnad på fellesområdene våre.
- Sjekket el-billadere.
- Sørget for at sameiets bygningsmasse er ferdigmalt (purre på sameier, innhente anbud fra malermester).

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- Bygningene er nye, og trenger anbefalt overflatebehandling.
- Uteområdene som er felles har gjennomgått en oppgradering de siste året, styret ser for seg at det oppgraderes videre kontinuerlig.

Internkontroll

Det er ikke blitt utført formell internkontroll det siste året.

Meldt på HMS-kurs.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert 0 skadesaker.
Disse skyldes i hovedsak: Boligmassen er ny.
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 20.06.2022 bestått av:
Leder, Eli Røsland Nordberg
Styremedlem, Julie Myklebust Oksnes
Styremedlem, Oda Elise Nordberg
Styremedlem, Ragnhild Oppedal Osmundsvaag
Styremedlem, Kristoffer Jensen
Styremedlem, Joanna Skubiszewska

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Ragnhild Oppedal Osmundsvaag
Styremedlem Kristoffer Jensen

Styremedlem Joanna Skubiszewska.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2023

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		382 642	350 352	374 832	432 972
Andre inntekter	3	298 186	268 584	274 056	377 568
SUM INNEKTER		680 828	618 936	648 888	810 540
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	70 000	51 000	65 000	70 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	9 870	7 191	9 165	9 870
Forretningsførrelse		69 216	67 068	69 211	72 499
Revisjon		5 700	5 450	5 700	6 200
Forsikringspremier		85 746	82 525	85 860	94 320
Energikostnader		62 075	59 085	51 000	57 000
Andre driftskostnader	5	323 235	277 574	287 109	312 486
Vedlikehold	6	36 387	153 462	45 000	92 000
SUM KOSTNADER		662 229	703 355	618 045	714 375
DRIFTSRESULTAT		18 599	-84 419	30 843	96 165
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		644	224	0	0
NETTO FINANSPOSTER		644	224	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	19 244	-84 195	30 843	96 165
Overføringer og disponeringer		19 244	-84 195	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		161	0
Vestbo i mellomregning		154 602	121 859
Andre fordringer		29 270	32 153
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		184 033	154 012
SUM EIENDELER		184 033	154 012

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	143 965	124 721
Sum opptjent egenkapital		143 965	124 721
Sum egenkapital	2	143 965	124 721
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		35 465	20 977
Annen kortsiktig gjeld		4 603	8 314
Sum kortsiktig gjeld		40 068	29 291
Sum gjeld:		40 068	29 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 033	154 012

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Eli Røssland Nordberg
Leder

Joanna M. Skubiszewska
Styremedlem

Ragnhild Oppedal Osmundsvaag
Styremedlem

Julie Myklebust Oksnes
Styremedlem

Kristoffer Jensen
Styremedlem

Oda Elise Nordberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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.

Inntekter

Innnevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	124 721	208 916
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	19 244	-84 195
B. Årets endring i disponible midler	19 244	-84 195
C. Disponible midler	143 965	124 721
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	154 602	121 859
Kortsiktige fordringer	29 431	32 153
Omløpsmidler	184 033	154 012
Kortsiktig gjeld	-40 068	-29 291
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	143 965	124 721

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	124 721	19 244	143 965
Sum egenkapital 31.12.	124 721	19 244	143 965

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3815 Dugnad	22 800	22 800
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	9 500	0
3841 Felles TV-anlegg	265 886	245 784
Sum	298 186	268 584

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5310 Styrehonorar	70 000	51 000
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 191
Sum	79 870	58 191

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6391 Snømåking strøing	16 125	9 256
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	32 000	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	275 110	261 428
7710 Kostnader styrearbeid	0	6 890
Sum	323 235	277 574

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	12 304	148 584
6618 Fri dugnadsutbetaling	11 700	0
6690 Vedlikehold og diverse	12 383	4 878
Sum	36 387	153 462

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjellemarka II B10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hjellemarka II B10

Styreleder	Eli Røssland Nordberg (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Joanna M. Skubiszewska (sign.)	15.03.2023
Styremedlem	Ragnhild Oppedal Osmundsvaag (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Oda Elise Nordberg (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Julie Myklebust Oksnes (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Kristoffer Jensen (sign.)	24.03.2023

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	28.03.2023
--	-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hjellemarka II B10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjellemarka II B10 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 12. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-04-12 21:19:32 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregne 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/validator>

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

seksjon nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i Seksjonssameiet

Fullmakten gjelder årsmøte den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

signatur

STEMMESEDEL

 vestbo

1

STEMMESEDEL

 vestbo

2

STEMMESEDEL

 vestbo

3

STEMMESEDEL

 vestbo

4