



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 595 143  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLSTRAND OMSORGSBOLIGER  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 084 540	3 261 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 084 540</b>	<b>3 261 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 949 512	2 734 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 949 512</b>	<b>2 734 509</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>135 028</b>	<b>526 984</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 172	2 157
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 172</b>	<b>2 157</b>
Annen finanskostnad		78	11
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78</b>	<b>11</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 094</b>	<b>2 145</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 123	529 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		635 461	54 024
Sum fordringer		635 461	54 024
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		731 374	580 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		731 374	580 900
Sum omløpsmidler		1 366 835	634 924
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 366 835</b>	<b>634 924</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		681 252	529 129
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>681 252</b>	<b>529 129</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>681 252</b>	<b>529 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		657 128	69 897
Annen kortsiktig gjeld		28 455	35 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>685 583</b>	<b>105 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>685 583</b>	<b>105 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 366 835</b>	<b>634 924</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 729322

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 595 143  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLSTRAND OMSORGSBOLIGER  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.08.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 21.09.2021



Organisasjonsnr: 922 595 143  
SAMEIET FJELLSTRAND OMSORGSBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 084 540	3 261 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 084 540</b>	<b>3 261 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 949 512	2 734 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 949 512</b>	<b>2 734 509</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>135 028</b>	<b>526 984</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 172	2 157
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 172</b>	<b>2 157</b>
Annen finanskostnad		78	11
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78</b>	<b>11</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 094</b>	<b>2 145</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 123	529 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>



Organisasjonsnr: 922 595 143  
SAMEIET FJELLSTRAND OMSORGBOLIGER

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		635 461	54 024
Sum fordringer		635 461	54 024
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		731 374	580 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		731 374	580 900
Sum omløpsmidler		1 366 835	634 924
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 366 835</b>	<b>634 924</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		681 252	529 129
Sum opptjent egenkapital		681 252	529 129



Sum egenkapital	681 252	529 129
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	657 128	69 897
Annen kortsiktig gjeld	28 455	35 898
Sum kortsiktig gjeld	685 583	105 795
Sum gjeld	685 583	105 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 366 835	634 924



Organisasjonsnr: 922 595 143  
SAMEIET FJELLSTRAND OMSORGSBOLIGER

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i SE Fjellstrand Omsorgsboliger**

### **Velkommen til årsmøte.**

Mandag 23. august 2021 kl. 10:00 hos Fjellstrand Omsorgsboliger i Skogsrudveien 23.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fjellstrand Omsorgsboliger det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i SE Fjellstrand Omsorgsboliger  
avholdes mandag 23. august 2021 kl. 10:00 i Fjellstrand Omsorgsboliger.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Valg av revisor
- B) Kjøkkenviftene byttes ut

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Digital signert 11.06.2021  
Styret i SE Fjellstrand Omsorgsboliger

Erik Jønsson Eidem /S/

Adeline Brenden-Veisal /S/

Victoria Line Le Divenah /S/



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Jønsson Eidem	Rudstrandveien 2
Styremedlem	Adeline Brønden-Veisal	Håkonskastet 5
Styremedlem	Victoria Line Le Divenah	Morgedalsvegen 39
Varamedlem	Anne Dybevoid	Postboks 1451
Varamedlem	Bjørg Guttormsen	Skogsrudveien 23
Varamedlem	Aslak Hovland Jakobsen	Postboks 123

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om SE Fjellstrand Omsorgsboliger

Sameiet består av 52 seksjoner. Per 09.06.21 eies 9 seksjoner av vanlig beboere og 43 seksjoner eies av Nesodden Kommune. Seksjon 51 og seksjon 52 er næringsseksjoner.

SE Fjellstrand Omsorgsboliger er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922595143, og ligger i NESODDEN kommune med følgende adresse:

Skogsrudveien 21 og Skogsrudveien 23.  
Gårdsnummer 9 og bruksnummer 190.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SE Fjellstrand Omsorgsboliger 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 BDO AS.



### Styrets arbeid

I 2020 har styret hatt følgende sammensetning:

- Leder Erik Jønsson Eidem
- Styremedlem Adeline Brønden-Veisal
- Styremedlem Janicke Sæther Olsen til den 25.06.2020. Styremedlem Victoria Line Le Divenah fra den 25.06.2020.
- Personlig vara Anne Dybevoid
- Personlig vara Bjørg Guttormsen
- Personlig vara Aslak Hovland Jakobsen»

Styret har arbeidet med å innhente tilbud fra flere tilbydere, for om mulig å redusere kostnadene til sommer- og vintervedlikehold.

Styret har behandlet flere saker som er kommet fra beboere, blant annet knyttet til driftsavtalen mellom Fjellstrand omsorgsboliger og Nesodden kommune, ønsket renhold i fellesarealene for de private leilighetene (trapp og korridor i 3. etg.), avfallsbeholdere for kildesortering, kjøkkenventilasjon m.m.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 084 540.  
Dette er i henhold til budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 949 512.  
Dette er kr 122 488 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 152 123 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 681 252.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 170 000 til vedlikehold.

*Fjellstrand Omsorgsboliger AS har avsatt 30 % til fremtidig vedlikehold iht FVDS-avtalen (Betonmast).*

### **Lån**

SE Fjellstrand Omsorgsboliger 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fjellstrand Omsorgsboliger

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fjellstrand Omsorgsboliger.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LKPU-25CPZ-1ZZEO-IRMM6-FCZTF-X3LDM



## SAMEIET FJELLSTRAND OMSORGSBOLIGER ORG.NR. 922 595 143, KUNDENR. 7935

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 084 540	3 261 493	3 085 000	3 085 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 084 540</b>	<b>3 261 493</b>	<b>3 085 000</b>	<b>3 085 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-8 930	-7 040	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-84 818	-75 656	-86 000	-86 000
Konsulenthonorar	4	-15 845	-5 460	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-131 484	-104 533	-160 000	-170 000
Forsikringer		-52 583	-180 867	-122 000	-67 000
Kommunale avgifter		0	0	-20 000	0
Kostnader FDVS	6	-2 246 710	-1 905 174	-2 200 000	-2 286 000
Energi/fyring		-180 445	-261 581	-250 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 336	-160 115	-188 000	-188 000
Andre driftskostnader	7	-42 362	-34 084	-30 000	-31 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 949 512</b>	<b>-2 734 509</b>	<b>-3 072 000</b>	<b>-3 014 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>135 028</b>	<b>526 984</b>	<b>13 000</b>	<b>71 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	17 172	2 157	0	0
Finanskostnader	9	-78	-11	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>17 094</b>	<b>2 145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>152 123</b>	<b>529 129</b>	<b>13 000</b>	<b>71 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		152 123	529 129		



**SAMEIET FJELLSTRAND OMSORGSBOLIGER**  
**ORG.NR. 922 595 143, KUNDENR. 7935**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 891	7 440
Forskuddsbetalte kostnader		619 570	46 584
Driftskonto OBOS-banken		716 862	180 758
Sparekonto OBOS-banken		14 512	400 142
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 366 835</b>	<b>634 924</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 366 835</b>	<b>634 924</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Oppjent egenkapital		681 252	529 129
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>681 252</b>	<b>529 129</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		657 129	69 897
Annen kortsiktig gjeld	10	28 455	35 898
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>685 583</b>	<b>105 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 366 835</b>	<b>634 924</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering 11.06.2021  
Styret i Sameiet Fjellstrand Omsorgsboliger

Erik Jønsson Eidem /S/

Adeline Brenden-Veisal /S/

Victoria Line Le Divenah /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader (seksjon 1-22, 33-40, 51-52)	1 873 536
Felleskostnader (seksjon 23-32, 41-50)	1 027 404
TV/Bredbånd (seksjon 1-22, 33-40, 51-52)	111 600
TV/bredbånd (seksjon 23-32, 41-50)	72 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 084 540</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 930.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 845
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 845</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 519
Drift/vedlikehold VVS	-32 215
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-93 750
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-131 484</b>

**NOTE: 6****KOSTNADER FDVS**

Kostnader FDVS 2020, Betonmast	-2 246 710
<b>SUM KOSTNADER FDVS</b>	<b>-2 246 710</b>

Fjellstrand Omsorgsboliger AS har avsatt 30 % til fremtidig vedlikehold iht FVDS-avtalen

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-35 625
Trykksaker	-824
Porto	-797
Bank- og kortgebyr	-5 116
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-42 362</b>

**NOTE: 8****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	235
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 567
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 280
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>17 172</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-78
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-78</b>

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

Påløpte kostnader	-28 455
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-28 455</b>

**NOTE: 11****EGENKAPITAL**

	1.1.	Endring	31.12.
Bolig	188 868	60 831	249 699
Kommune	340 261	91 292	431 553
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>529 129</b>	<b>152 123</b>	<b>681 252</b>



## AVDELINGSREGNSKAP

### 7935 - SE FJELLSTRAND OMSORGSBOLIGER

#### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020

	Kommune	Bolig	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 985 136	1 099 404	3 084 540
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1 985 136</b>	<b>1 099 404</b>	<b>3 084 540</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
REVISJONSHONORAR	-5 584	-3 346	-8 930
FORR.FØRERHONORAR	-53 024	-31 793	-84 818
KONSULENTHONORAR	-9 908	-5 937	-15 845
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 218	-49 266	-131 484
FORSIKRINGER	-32 880	-19 702	-52 583
ANDRE ANLEGG	-1 464 855	-781 855	-2 246 710
ENERGI / FYRING	-112 834	-67 611	-180 445
KABEL- / TV-ANLEGG	-116 518	-69 818	-186 336
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-26 608	-15 754	-42 362
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 904 429</b>	<b>-1 045 082</b>	<b>-2 949 512</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>80 707</b>	<b>54 322</b>	<b>135 028</b>
<b>FINANSINNEKT/KOSTNAD</b>			
FINANSINNEKTER	10 634	6 538	17 172
FINANSKOSTNADER	-49	-29	-78
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>10 585</b>	<b>6 509</b>	<b>17 094</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>91 292</b>	<b>60 831</b>	<b>152 123</b>



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Valg av revisor

#### Valg av revisor (forslag fra styret/ forretningsfører)

Sameiet bruker i dag BDO som revisor. Det er ønskelig å bytte til Alpha Revisjon AS. Sameiet har fått et tilbud på kr 4.900 eks. mva. Dvs. kr 6.125 inkl. mva.

Styret foreslår at sameiet bytter revisor fra BDO til Alpha Revisjon AS.

### B) Kjøkkenviftene byttes ut (forslag fra Bjørg Oppedal)

Forslag til vedtak: Styret i sameiet tar kontakt med Betonmast for å få byttet ut kjøkkenviftene i hele bygget til den standarden og den løsningen som vi både er blitt forespeilet og som alle som bor her er i stand til å betjene.

Saken skulle vere godt nok belyst allerede.

Bjørg Oppedal  
Tlf. 41698205  
e-post-adresse: [boppeda@gmail.com](mailto:boppeda@gmail.com)



**Styrets innstilling til nytt styre bør komme her**



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan nås på e-post adressen: fjellstrandomsorgsboliger@styrerommet.net  
Styreleder kan nås på e-post adressen: erik.eidem@nesodden.kommune.no

### **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.

### **Parkering**

Sameiet har biloppstillingsplasser.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler bestilles gjennom styret.

Fjellstrand Omsorgsboliger AS (totalleverandør) fakturerer sameiet iht FDVS-avtale. Avtalen regulerer at Fjellstrand Omsorgsboliger AS skal avsette 30% til fremtidig vedlikehold.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88475349. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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.