



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 413 722
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 644 177	2 572 706
Sum inntekter		2 644 177	2 572 706
Kostnader			
Lønnskostnad		223 020	228 200
Annen driftskostnad		3 160 001	3 072 722
Sum kostnader		3 383 021	3 300 922
Driftsresultat		-738 844	-728 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 256	17 241
Sum finansinntekter		8 256	17 241
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 256	17 241
Ordinært resultat før skattekostnad		-730 588	-710 974
Ordinært resultat etter skattekostnad		-730 588	-710 974
Årsresultat		-730 588	-710 974
Totalresultat		-730 588	-710 974
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-730 588	-710 974
Sum overføringer og disponeringer		-730 588	-710 974



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 736	21 340
Andre fordringer		144 935	409 876
Sum fordringer		152 671	431 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 912	1 990 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 912	1 990 326
Sum omløpsmidler		1 880 583	2 421 543
SUM EIENDELER		1 880 583	2 421 543

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 365 678	2 096 266
Sum opptjent egenkapital		1 365 678	2 096 266
Sum egenkapital		1 365 678	2 096 266
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		70 148	257 790
Annen kortsiktig gjeld		444 757	67 486
Sum kortsiktig gjeld		514 905	325 277
Sum gjeld		514 905	325 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 880 583	2 421 543



Årsmøte 2021

Finstad Park Boligsameie 2

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 25. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Finstad Park Boligsameie 2. Avstemningen åpner 21. april kl. 12:00 og lukker 25. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4372>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Finstad Park Boligsameie 2

Oddvard Hauge

Stein Erik Dahl

Patricia Benedicte Flakstad

Trine Landsem

Ivar Sundseth



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Lars-Ingar Sivle Pettersen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Lar-Ingar Sivle Pettersen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat som fremkommer som et underskudd på kr 730 588,- dekkes ved overføring til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport-d61d1dac-27fa-4673-addd-561dbc4aadaa.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Oddvard Hauge	Midtskogen 4	2020-2022
Styremedlem	Stein Erik Dahl	Midtskogen 4	2019-2021
Styremedlem	Patricia Benedicte Flakstad	Midtskogen 7 A	2020-2022
Styremedlem	Trine Landsem	Midtskogen 7 B	2019-2021
Styremedlem	Ivar Sundseth	Midtskogen 3 B	2019-2021

Valgkomiteen

Jorunn Kinden Lensjø	Midtskogen 7 A	2020-2021
Kristin Rostad	Midtskogen 7 B	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 2

Sameiet består av 104 seksjoner.

Finstad Park Boligsameie 2 er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 915.413.722, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Midtskogen 4
Midtskogen 3 A og B
Midtskogen 7 A og B
Midtskogen 9 A og B

Gårds- og bruksnummer:
137 779

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.

Finstad Park Boligsameie 2 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 Alpha Revisjon AS.



Organisering og eiendomsforhold for Finstad Park

Fellessameiene Finstad Park Garasjesameie, Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus er etablert som egne sameier med egne vedtekter.

Organisasjonsmessig er Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus underlagt Finstad Park Garasjesameie, som er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 919.262.729.

Styrene i fellessameiene er bemannet med styremedlemmer fra hvert av boligsameiene. Finstad Park Boligsameie 2 har vært representert i Garasjesameiet med Oddvard Hauge som styreleder, Stein Erik Dahl som styremedlem og Patricia Flakstad som varamedlem/sekretær. Det føres et felles regnskap for Finstad Park Garasjesameie med egne regnskap for Garasje, Drift og Grendehus.

Styrets arbeid

Året 2020 har vært et spesielt år også for styret i Finstad Park Boligsameie 2. På grunn av Covid-19 har det vært avholdt færre styremøter enn planlagt. Det betyr likevel ikke at det har vært mindre arbeid enn tidligere, vi har bare kommunisert mer utenfor styrerommet.

Omtrent daglig mottar styret mail fra beboere. Siste året har vi også tatt i bruk **Vibbo**, som er en informasjonskanal vi har fått av OBOS. Vi er veldig godt fornøyd med informasjonskanalen, og det er godt å se at mange beboere bruker **Vibbo** aktivt for å kommunisere med styret. Vi oppfordrer alle beboere til å bruke **Vibbo**. Her finner en også mye informasjon om sameiet.

Det finnes en Facebookgruppe for Midtskogen. Vi ønsker å gjøre beboere oppmerksomme på at dette er en privat gruppe. Styret kommuniserer kun gjennom **Vibbo** og/eller mailadressen finstadpark2@styrerommet.net

Finstad Park Boligsameie 2 er som en liten bedrift med hovedoppgave å forvalte og vedlikeholde boligsameiets fellesarealer og bygningsmasse. Dette betyr at styret fortløpende må kontrollere og godkjenne fakturaer fra våre leverandører, vi må bestille og følge opp service og reparasjoner, og vi må påse at alt er slik det forventes. Det er viktig å merke seg at styret kun har ansvar for det som er felles for alle i vårt sameie. Reklamasjoner eller andre feil og mangler i den enkeltes leilighet er den enkeltes eget ansvar.

Økonomi

Etter noen år med negativ budsjettering, budsjetterer vi i 2021 med et positivt budsjett. For å få det, var det behov for å øke fellesutgiftene med 28% fra 1. januar 2021. Finstad Park Boligsameie 2 vil i årene fremover budsjettere med positivt budsjett for å gradvis bygge opp egenkapitalen til å kunne ivareta et stadig større vedlikeholdsbehov og eventuelle uforutsette utgifter. Dette da sameiet nå er mer enn halvveis i garantiperioden.



Ventilasjonsanlegget

Styret i Finstad Park Boligsameie 2 har fremsendt reklamasjon til Skanska for ventilasjonsanlegget i Midtskogen 4 og 7A. I Midtskogen 4 er verdier på lufttutsuget på kjøkken målt altfor lave i forhold til minstekravene, og i Midtskogen 7A fryser det til is inne i ventilasjonsanlegget på taket når det er minusgrader. Skanska har dessverre foreløpig ikke godtatt våre reklamasjoner, men styret fortsetter å jobbe for at Skanska skal ta sitt reklamasjonsansvar.

Felles styrer og utvalg i Finstad Park

Finstad Park har i tillegg til de tre styrene for boligsameiene, tre felles styrer. Dette er Driftsstyret, Garasjestyret og Grendehusstyret. Styrelederjobben for disse rullerer, og i 2020 har Finstad Park Boligsameie 2 hatt ansvar for både leder- og sekretærrollen i alle 3 styrene.

Samarbeidet i Finstad Park er godt, og Garasje- og driftssameiet forvalter garasjeanlegget med felles bygningsmessige og tekniske funksjoner som ligger over garasjesameiet. Av praktiske hensyn er det oppnevnt tre utvalg med representanter fra alle boligsameiene. Dette er:

Avtaleutvalget

Avtaleutvalget ble nedsatt for å sikre oversikt over de mange avtalene sameiene har med forskjellige leverandører, og med hensikt i størst mulig grad sikre felles avtaler mellom alle sameiene og samme leverandør. Det er lagt ned et stort arbeid i Avtaleutvalget, og vi har siste året kommet frem til en felles prosess for etablering og fornyelse av avtaler. Vi har reforhandlet og signert et par avtaler, og vi har nå fokus på å forbedre avtalene for vaktmestertjenesten og gartnertjenesten. I tillegg forhandler vi med Larmerud om ny serviceavtale på varmesentralene i Midtskogen 7 (styringsentral), 8 og 9.

HMS-utvalget

Styret er ansvarlig for å sikre at Helse- miljø- og sikkerhets (HMS)-faktorene blir ivarettatt på en forsvarlig måte. Finstad Park har derfor etablert et felles HMS-utvalg. Gjennom HMS-rutinene påses at alt felles, både ut- og innvendig, er i henholdt til HMS-krav. I praksis betyr dette at styret årlig:

- Gjennomfører kontroll av fellesarealer, herunder lekeplasser.
- Sørger for at brannvernustyr, elektriske anlegg og ventilasjonsanlegg kontrolleres.
- Avholder brannøvelser.

Av tandre tiltak som er gjennomført i 2020, er beskjæring av hekken ut mot Villenga for å skape bedre oversikt ved utkjøringen fra garasjen, og dermed øke sikkerheten for fotgjengere. Vi er oppmerksomme på at mange barn krysser denne veien. Hekkens høyde skal være maksimalt 50 cm. Vi har også beplantet sandkassene da det var umulig å holde katter vekk fra sandkassene.

Økonomiutvalget

I 2020 ble det opprettet et felles økonomiutvalg bestående av en representant fra hvert av boligsameiene. Bakgrunnen var ønsket om et overordnet rådgivende organ for alle sameiene i Finstad Park. Økonomiutvalget representerer Garasjesameiet i budsjettmøter, de gir blant annet budsjettinnspill til de 3 boligsameiene, beregner felleskostnadene, kontrollerer Techem-avregningene (varmt-, kaldtvann- og varmeavregning) og fordelingsregnskapet mot alle brukerne, samt å holde oversikt over kostnadsfordeling mellom sameiene.

Gebyraksjonen 2020

Boligsameiene i Finstad Park ble særdeles overrasket over de nye gebyrene som ble innført for vann, avløp og renovasjon i Nordre Follo kommune fra nyttår i 2020. Vi ble raskt enige om å ta kontakt med kommunen for å gi uttrykk for vår reaksjon både av det nye avgiftssystemet og de urimelige prisøkningene som dette medførte. Rundt regnet økte avgiftene for vann, avløp og renovasjon med nær 40 prosent i forhold til året før. Vi har i en rekke e-poster etterlyst dokumentasjon for at gebyrene er beregnet med basis i selvkostprinsippet. Slik dokumentasjon har vi aldri mottatt. I tillegg har vi påpekt at den voldsomme økningen i abonnementsgebyret synes å være i strid med forurensningsforskriftens §16.4. Abonnementsgebyret er nemlig et fastledd som er uavhengig av forbruket av vann og avløp og likt for alle boenheter, fra en stor enebolig til en liten leilighet i et sameie. Også denne urimeligheten har blitt neglisjert av flertallet i kommunestyret. Abonnementsgebyret i 2020 ble fastsatt til kr. 4.793,- per boenhet. I tillegg betaler vi for vann og avløp etter målt forbruk.

Etter flere omfattende artikler i Østlandets Blad har Gebyraksjonen til nå fått tilslutning fra 20 sameier og borettslag, i alt 1522 boligseksjoner.

I kommunestyremøte den 21. oktober fremmet Knut Tønnes Stenersen en interpellasjon, hvor han ba om en uavhengig gjennomgang for å avklare om de kommunale avgiftene var fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Ordføreren motsatte seg dette. Kommunestyret fattet imidlertid følgende vedtak: «Kommunestyret ber kontrollutvalget vurdere om en gjennomgang av de kommunale avgiftene på selvkostområdet skal legges til planen i forbindelse med kontrollutvalgets planarbeid for perioden 2020-2024». Saken ligger derfor nå i Kontrollutvalget.

Vi har sendt en henvendelse til Kontrollutvalget og spurt om hvilken fremdriftsplan de har for å følge opp kommunestyrets vedtak. Så langt har vi ikke mottatt svar derfra.

Kommunestyret fattet vedtak i desember 2020 om nye gebyrsatser for vann og avløp. Vedtaket har i en viss grad imøtekommet Gebyraksjonens krav om å redusere det faste abonnementsgebyret. Fra nyttår er dette faste gebyret redusert fra kr. 4.793,- til kr.3.756,-. Samtidig er forbruksgebyret som vi må betale etter måler økt med rundt 16 % for vann og avløp.

Boligsameiene i Finstad Park planlegger å fortsette å støtte gebyraksjonen også i 2021.

Ladeanlegg i garasjen

I 2020 gjennomførte styret i Garasjesameiet vedtaket fra 2020 om å etablere et nytt ladeanlegg i garasjen. Styret hentet inn tilbud, og MINEL Kreativ Elektro ble valgt som leverandør. Infrastruktur er nå montert for ladeanlegget som gir mulighet for tilkobling av ladestasjoner for alle parkeringsplasser. Alle beboere fikk tilbud om å montere ladestasjoner, og de som meldte sin interesse har nå fått sine ladestasjoner montert. For de beboere som i tiden fremover ønsker å montere ladestasjon på sin parkeringsplass, bemerkes det at firmaet MINEL Kreativ Elektro må benyttes.

VA-anlegg og gangveien

Finstad Park har tidligere blitt forespeilet at vann- og avløpsanlegget (VA-anlegget) under gangveien til Finstad Park skulle overtas av kommunen i løpet av 2020. Kommunen er nå i ferd med å slutføre en avtale om drift og vedlikehold av vann- og avløpsanlegget ned Villenga. Denne avtalen sikrer at kommunen tar ansvar for hele ledningsnettets fra deres eiendommer frem til det kommunale ledningsnettets.

Fasadeplater

Vi har sett at fasadeplatene på ytterveggene stadig har sprukket, samt at det enkelte steder er gjort dårlig arbeid. Etter at styret i Driftssameiet sendte reklamasjon til Skanska, en reklamasjon som var underbygget med dokumentasjon fra OPAK (innleid av styret), vedkjente Skanska seg sitt ansvar. Skanska har derfor i 2020/21 jobbet med å bedre lufting under fasadeplatene, samt skiftet skadde fasadeplater. Styret har nedsatt et eget utvalg, «fasadeutvalget», som følger opp arbeidet til Skanska, og utvalget kommer til å gjennomføre en avsluttende kontroll sammen med OPAK for å sikre at Skanska sitt arbeid er tilfredsstillende.

Garasjevask

Vask av garasjene gjøres en gang pr år, fortrinnsvis om våren. Dette vil også bli foretatt i 2021.

Sammenslåing av sameiene

Sameiene i Finstad Park har diskutert en sammenslåing, og det er enighet om å få en konsekvensanalyse av en eventuell sammenslåing. Resultatet av analysen vil danne grunnlaget for eventuelt å planlegge videre med en sammenslåing. Hvis ja, vil dette bli en egen sak på de enkelte sameienes årsmøter, og da tidligst i 2022.

HC-plasser i garasjen

I garasjen har vi noen parkeringsplasser for handikappede (HC-plasser). Det kan se ut som vi har for få plasser i forhold til behovet. Styret i Garasjesameiet undersøker nå muligheten for å utvide antallet HC plasser. I den sammenheng ser en også etter muligheter for parkering av motorsykler.

Grendehuset

Driften av Grendehuset har vært styrt av en komite' på 4 personer fra FP1-3. FP2 har vært representert med Ivar Sundseth.

Grendehuset er i utgangspunktet tilgjengelig for alle. For å booke må en gå inn på bookingkalenderen på sameiets nettside <http://web4.herborvi.no/4373>. Her bookes dato, og mail sendes via kalenderen til to av grendehusetvalgets medlemmer, som sender ut godkjenning, detaljerte utleieregler, betalingsinformasjon og informasjon om nøkkelutlevering. Det utføres også kontroll av lokalene etter endt utleieperiode. Grendehusetvalget står også for innkjøp av artikler til lokalene.

Grendehuset har vært stengt for utleie store deler av året grunnet Covid-19. Det har vært noe sporadisk utleie til små grupper og ellers har det vært avholdt styremøter når dette har vært anbefalt. Det anbefales maks 30 middagsgjester grunnet kjøkkenkapasiteten.



Sykkelaksjonen

Sameiene gjennomførte i 2020 en vellykket aksjon for å bli kvitt kassable og/eller eierløse sykler fra Finstad Park. I alt ble 17 sykler kastet. Aksjonen vil bli gjentatt i 2021 da det fortsatt står mange sykler i Finstad Park som er i en forfatning som gjør at de nok aldri kommer i bruk mer.

Videoovervåkning av bodganger

Installasjon av videoovervåkning av forganger til bodområder ble ferdigstilt våren 2020. Vi har nå til sammen 31 kameraer i garasjeanlegg og ganger til bodområdene. Hendelser i garasje boder som medfører ønske om gransking av videoene må rettes til styrene i hvert sameie.

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.

Kontakt med styret

Styret har ingen fast kontortid i eget lokale. Styret kan kontaktes pr. e-post til Finstadpark2@styrommet.net eller med melding i postkassen i Midtskogen 8A. Henvendelser fra sameierne blir besvart så snart som mulig.

Vibbo

Informasjon om boligselskapet og ditt boforhold finner du ved å logge deg inn på **Vibbo.no**. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det her enkelt å kommunisere med styret.

Vaktmester og renhold av fellesarealer

Sameiet har avtale med TBB Eiendomsdrift AS om vaktmestertjenester og Elite Service Partner AS om renhold av fellesarealer. Vaktmestertjenesten inspiserer sameiets fellesanlegg (bygninger og tekniske installasjoner) regelmessig en gang per uke og gir melding til styret om avvik registreres. Renhold utføres en gang pr. uke i oppganger.

Nøkler

Nøkler til oppgangen, leiligheten, postkasse og garasje/bod arealer (samme nøkkel!) skal bestilles hos styret. Ikke bestill systemnøkler hos «piratleverandører» da disse som oftest er av meget dårligere materialkvalitet.

Postkasseskilt

Skilt til postkasse bestilles hos Posten og kostnaden dekkes av den enkelte. Oppsett av «post-it»-lapper o.l. vil bli fjernet.

Parkering

Hver seksjon disponerer sin egen plass i parkeringsanlegget i kjelleren.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 878061. 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.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skader til forsikringsselskapet, og bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skader blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er 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 gjennom HMS-utvalget.

Energimerking

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



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 2 644 177,-, noe som er kr 157 823,- lavere enn budsjettert.

Innkrevde felleskostnader er kr 261 194,- lavere enn budsjettert og kan forklares med at innkreving av felleskostnader ble satt i kr 0,- i august, samt at felleskostnadene ble redusert fra september. Dette var et mottrekk for å lette den økonomiske belastningen til beboerne da kommunen etter kommunesammenslåingen fremmet økonomisk krav til hver beboer om etterbetaling av økte utgifter for vann-, avløp og renovasjon.

Andre inntekter gjelder refusjon av forsikringspremie i 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 383 021,-, noe som er kr 67 021,- høyere enn budsjettert. Størst negativt avvik er posten «Drift-og vedlikehold» med kr 326 457,-. Avviket skyldes i hovedsak avregning av fjernvarme relatert til garasjeanlegget, som er fordelt og kostnadsført i boligselskapene, og kostnader for infrastruktur til el-billading som ble høyere enn budsjettert.

Posten «Kostnader til sameiet» ble kr 130 559,- høyere enn budsjettert grunnet økte felleskostnader til Garasjesameiet fra 01.03.2020.

De lave kostnadene for posten «Energi/fyring» skyldes de lave strømprisene i 2020, mens posten «Andre driftskostnader» avviker negativt på grunn av økte kostnader til renhold av fellesarealer.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 730 588,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen viser sameiets likviditet og fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 365 678,-.

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

Det er ikke budsjettert med større vedlikehold, kun for vanlig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Forbruk av vann- og avløp dekkes av den enkelte seksjonseier etter målt forbruk, som avregnes sammen med energiuttaket til varme-og varmtvann. Kommunale avgifter til vann-og avløp har økt med 16% fra 01.01.2021.

Abonnementsgebyrer på vann-og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 7 179,-:

- Abonnement vann kr 1 681,-
- Abonnement avløp kr 2 075,-
- Renovasjon kr 3 423,-

Et terminbeløp på kr 1 795,- belastes derfor hver beboer kvartalsvis med forfall 20.03., 20.06., 20.09., og 20.12.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører er energikostnadene budsjettert som for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 10 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Boligsameie 2.

Lån

Finstad Park Boligsameie 2 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret vektlagt å justere for driftskostnader som var underbudsjettert i 2020, samt å justere for prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på følgende økningen fra 01/1-2021:

- Felleskostnader økte med 26% og med 3,5% fra 1/5-2021
- Tv/Bredbånd økte fra kr 410,- til kr 450,- pr. måned.
- Innkreving til garasjesameiet økte med 0,84%
- Nytt tillegg – innkreving til drift av grendehuset på total kr 2 510,- pr. mnd.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Finstad Park Boligsameie 2' årsregnskap som viser et underskudd på kr 730.588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 (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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

15 av 36

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

16 av 36

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og det vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2 ORG.NR. 915 413 722, KUNDENR. 4372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 540 806	2 598 916	2 802 000	3 000 000
Andre inntekter	3	103 371	-26 210	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 644 177	2 572 707	2 802 000	3 000 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 020	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 813	-10 750	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-153 330	-149 445	-153 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-9 676	-29 466	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 136 457	-484 881	-810 000	-555 000
Forsikringer		-251 991	-248 692	-266 000	-262 000
Kommunale avgifter	9	-4 796	-220 792	-245 000	0
Kostnader sameie		-693 559	-726 927	-563 000	-700 000
Energi/fyring	10	-44 650	-322 124	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-532 869	-510 923	-526 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-301 861	-368 723	-333 000	-328 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 383 021	-3 300 922	-3 316 000	-2 972 000
DRIFTSRESULTAT		-738 844	-728 215	-514 000	28 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 256	17 241	0	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 256	17 241	0	5 000
ÅRSRESULTAT		-730 588	-710 974	-514 000	33 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-730 588	-710 974		



FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2 ORG.NR. 915 413 722, KUNDENR. 4372

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Kundefordringer		7 736	21 340
Forskuddsbetalte kostnader		137 378	254 013
Andre kortsiktige fordringer	13	7 557	58 600
Energiavregning	14	0	97 194
Driftskonto OBOS-banken		191 098	253 919
Driftskonto OBOS-banken II		5 670	6 160
Sparekonto OBOS-banken		1 531 144	1 730 247
SUM OMLØPSMIDLER		1 880 583	2 421 543
SUM EIENDELER		1 880 583	2 421 543
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 365 678	2 096 266
SUM EGENKAPITAL		1 365 678	2 096 266
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 050	53 753
Leverandørgjeld		70 148	257 790
Energiavregning	14	334 212	0
Annen kortsiktig gjeld	15	41 495	13 734
SUM KORTSIKTIG GJELD		514 905	325 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 880 583	2 421 543
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 15. mars 2021

Styret i Finstad Park Boligsameie 2

Oddvard Hauge/s/

Stein Erik Dahl/s/

Patricia B. Flakstad/s/

Trine Landsem/s/

Ivar Sundseth/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 361 878
Kabel-tv	511 680
Garasje	416 796
Driftssameiet	250 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 540 806

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjons forsikringspremie 2019	103 371
SUM ANDRE INNETEKTER	103 371

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

Arbeidsgiveravgift	-31 020
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 020

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 225
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 676
Andre konsulenthonorarer	6 225
SUM KONSULENTHONORAR	-9 676

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 069
Drift/vedlikehold elektro	-33 746
Drift/vedlikehold heisanlegg	-192 422
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 884
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-144 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-643 523
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 136 457

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 796
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 796

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-84 785
Andre fyringskostnader	40 135
SUM ENERGI / FYRING	-44 650

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

Lyspærer og sikringer	-3 225
Vaktmestertjenester	-65 103
Renhold ved firmaer	-207 488
Kontor- og datarekvisita	-120
Trykksaker	-1 825
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 390
Andre kontorkostnader	-13 152
Porto	-4 301
Bank- og kortgebyr	-4 935
Velferdskostnader	-322
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-301 861

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 090
Andre renteinntekter	8
SUM FINANSINNTEKTER	8 256

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 641
Fordringer vann og avløp - viderefaktureres	3 917
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 557

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 178 000
Techem	66 560
Fjernvarme	413 582
Vann og Avløp	363 645
SUM ENERGIAVREGNING	-334 212

Oppstillingen viser hvilke energikostnader som avregnes etter den enkeltes forbruk. For å dekke løpende kostnader krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fjernvarme avregning 2019, FP2	-18 594
Gebyrer	-81
Fakturagebyr	0
Lønn	-22 820
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-41 495



FINSTAD PARK GARASJESAMEIE ORG.NR. 919 262 729, KUNDENR. 4373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 739 972	1 344 022	1 739 000	1 762 000
Andre inntekter	3	1 348 436	587 983	720 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 088 408	1 932 005	2 459 000	1 912 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-4 625	-5 813	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-26 370	-32 125	-26 000	-27 000
Konsulenthonorar	5	-68 798	-41 860	-30 000	-150 000
Drift og vedlikehold	6	-1 806 305	-610 464	-1 510 000	-712 000
Forsikringer		-43 608	-40 326	-50 000	-50 000
Kostnader sameie		-59 691	-11 302	-68 000	-56 000
Energi/fyring		-244 950	-610 584	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-2 623	0	0
Andre driftskostnader	7	-244 861	-133 407	-295 000	-284 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 499 207	-1 488 504	-2 334 000	-1 635 000
DRIFTSRESULTAT		589 201	443 501	125 000	277 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	452	141	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		452	141	0	0
ÅRSRESULTAT		589 653	443 642	125 000	277 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	217 041		
Til opptjent egenkapital		589 653	226 601		



FINSTAD PARK GARASJESAMEIE ORG.NR. 919 262 729, KUNDENR. 4373

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		300	-13 344
Kundefordringer		649	1 200
Forskuddsbetalte kostnader		5 246	2 863
Andre kortsiktige fordringer	9	58 030	0
Driftskonto OBOS-banken		191 563	238 089
Sparekonto OBOS-banken		690 366	0
SUM OMLØPSMIDLER		946 154	228 808
<hr/>			
SUM EIENDELER		946 154	228 808
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	10	879 724	226 601
SUM EGENKAPITAL		879 724	226 601
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		349	0
Leverandørgjeld		36 710	2 207
Annen kortsiktig gjeld	11	29 371	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 430	2 207
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		946 154	228 808
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 19. mars 2021
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Oddvard Hauge/s/

Peter Batta/s/

Stein Erik Dahl/s/

Øistein Olaf Pettersen/s/

Per Wiseth/s/

Ottar Johansen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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**

Garasjesameiet	1 038 324
Driftssameiet	634 858
Grendehuset	66 790
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 739 972

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utfakturert infrastruktur elbil-lading	1 150 001
Innbetaling for skade	12 900
Utfakturert strømforbruk garasjer 2019	89 351
Utfakturert strømforbruk garasjer 1.halvår 2020	35 804
Utfakturert strømforbruk garasjer 2.halvår 2020	58 030
Leieinntekter Grendehuset	2 350
SUM ANDRE INNETEKTER	1 348 436

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-51 413
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 385
SUM KONSULENTHONORAR	-68 798

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-162 605
Drift/vedlikehold VVS	-27 713
Drift/vedlikehold elektro	-33 347
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-334 553
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-28 537
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 292
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 163 709
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 806 305

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 650
Skadedyrarbeid	-1 049
Driftsmateriell	-1 394
Lyspærer og sikringer	-16 364
Vaktmestertjenester	-118 856
Renhold ved firmaer	-8 400
Snørydding	-87 825
Trykksaker	-1 131
Andre kontorkostnader	-1 628
Porto	-1 092
Bank- og kortgebyr	-2 185
Velferdskostnader	-287
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 861

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	262
SUM FINANSINNTEKTER	452

**NOTE: 9****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt utfakturert strømforbruk garasjer 2.halvår 2020 (fakturert i 2021)	58 030
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	58 030

NOTE: 10**OPPTJENT
EGENKAPITAL**

IB 2020	226 601
Årsresultat 2020	589 653
Opphør ekstern bankkonto DNB for utleie Grendehuset	63 470
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	879 724

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strømkostnader desember 2020, og vedlikeholdsavtale)	-29 371
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 371



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og 1 personer til valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlemmer Velges for 2 år

Stein Erik Dahl

Eivind Hofgaard Marthinsen

Kjell-Åge Moslet

Valg av 1 personer til valgkomite` Velges for 1 år

Anja Skjervold

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling 2021.pdf



Jorunn Kinden Lensjø
Valgkomitéen i Finstad Park Boligsameie 2

Ski, 1. mars 2021

Valgkomitéens innstilling til nytt styre fra årsmøtet 21. april 2021 og valgkomité i 2022

Som nevnt i brevet fra OBOS fra 11.01.2021, består valgkomitéen i Finstad Park Boligsameie 2 av to representanter:

- | | |
|------------------------|----------------|
| - Kristin Rostad | Midtskogen 7 B |
| - Jorunn Kinden Lensjø | Midtskogen 7 A |

Kristin Rostad har flyttet, og det er følgelig kun Jorunn Kinden Lensjø som har representert valgkomitéen i år. Ved behov for å avklare enkelte spørsmål, har Lensjø gjort avklaringer med OBOS eller styreleder.

Forslag til nye styremedlemmer

De tre styremedlemmene som er på valg, har alle sagt seg villig til å fortsette i styret i to nye år. I tillegg har to andre beboere meldt interesse for å sitte i styret (Eivind Hofgaard Marthinsen og Kjell-Åge Moslet).

De to som har meldt interesse i år, meldte seg også i 2020, men det var da kun ett styremedlem som ble erstattet av et nytt. Det var reglene om likestilling som gjorde at valget falt på den kvinnelige kandidaten. I intervjuer har begge to gjort et godt inntrykk, og valgkomitéen ønsker derfor å innstille disse som nye styremedlemmer. Forslaget innebærer at to av dagens styremedlemmer ikke kan fortsette, og valgkomitéen innstiller på at Ivar Sundseth og Trine Landsem går ut av styret, mens Stein Erik Dahl reoppnevnes for to nye år. Det er ansvar og oppgaver i styret som har vært utslagsgivende når valgkomitéen innstiller på at Stein Erik Dahl skal reoppnevnes framfor en av de to andre kandidatene.

Når det gjelder spørsmålet om likestilling, tilstreber valgkomitéen å finne kvinnelige kandidater, men har ikke lyktes med dette. Det skyldes bl.a. tiden vi er inne i med korona, og det har ikke vært naturlig å gå rundt å snakke med beboerne.

Valgkomitéens forslag til nye styremedlemmer for de neste 2 år:

- | | | |
|---|----------------|---------------------|
| - Stein Erik Dahl | Midtskogen 4 | Reoppnevnes |
| - Eivind Hofgaard Marthinsen
styremedlem | Midtskogen 3 B | Innstilles som nytt |
| - Kjell-Åge Moslet
styremedlem | Midtskogen 3 B | Innstilles som nytt |



Dersom valgkomitéens forslag til nye styremedlemmer tas til følge, vil nytt styre i Finstad Park Boligsameie 2 fra 21. april 2021 bestå av følgende representanter:

- | | | |
|-------------------------------|----------------|-------------|
| - Oddvard Hauge | Midtskogen 4 | Styreleder |
| - Patricia Benedicte Flakstad | Midtskogen 7 A | Styremedlem |
| - Stein Erik Dahl | Midtskogen 4 | Styremedlem |
| - Eivind Hofgaard Marthinsen | Midtskogen 3 B | Styremedlem |
| - Kjell-Åge Moslet | Midtskogen 3 B | Styremedlem |

Forslag til ny valgkomité for 1 år

- | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|
| - Anja Skjervold | Midtskogen 7 B | Innstilles som nytt medlem |
|------------------|----------------|----------------------------|

Det har ikke lyktes å finne to kandidater til valgkomitéen. Dersom årsmøtet finner det hensiktsmessig, er jeg, Jorunn Kinden Lensjø, villig til å sitte i valgkomitéen enda et år.

Vennlig hilsen
Jorunn Kinden Lensjø





Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

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



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett 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 generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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