



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 252 876
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996252876

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 404 904	2 055 768
Sum inntekter		1 404 904	2 055 768
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 098
Annen driftskostnad		1 238 415	1 900 941
Sum kostnader		1 295 465	1 958 039
Driftsresultat		109 439	97 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 874	3 262
Sum finansinntekter		9 874	3 262
Annen finanskostnad		2 782	5 218
Sum finanskostnader		2 782	5 218
Netto finans		7 092	-1 956
Resultat før skattekostnad		116 531	95 773
Årsresultat		116 531	95 773
Totalresultat		116 531	95 773
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 531	95 773
Sum overføringer og disponeringer		116 531	95 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 582	108 008
Sum varige driftsmidler		71 582	108 008
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 582	108 008
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 560	14 661
Andre fordringer		138 362	
Sum fordringer		149 922	14 661
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		551 652	575 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		551 652	575 970
Sum omløpsmidler		701 573	590 631
SUM EIENDELER		773 156	698 639

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		694 798	578 268
Sum opptjent egenkapital		694 798	578 268
Sum egenkapital		694 798	578 268
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		58 437	90 381
Annen kortsiktig gjeld		19 920	29 990
Sum kortsiktig gjeld		78 357	120 372
Sum gjeld		78 357	120 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		773 156	698 639



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378717

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 252 876
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 996 252 876
FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 404 904	2 055 768
Sum inntekter		1 404 904	2 055 768
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 098
Annen driftskostnad		1 238 415	1 900 941
Sum kostnader		1 295 465	1 958 039
Driftsresultat		109 439	97 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 874	3 262
Sum finansinntekter		9 874	3 262
Annen finanskostnad		2 782	5 218
Sum finanskostnader		2 782	5 218
Netto finans		7 092	-1 956
Resultat før skattekostnad		116 531	95 773
Årsresultat		116 531	95 773
Totalresultat		116 531	95 773
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 531	95 773
Sum overføringer og disponeringer		116 531	95 773



Organisasjonsnr: 996 252 876
FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 582	108 008
Sum varige driftsmidler		71 582	108 008
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 582	108 008
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 560	14 661
Andre fordringer		138 362	
Sum fordringer		149 922	14 661
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		551 652	575 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		551 652	575 970
Sum omløpsmidler		701 573	590 631
SUM EIENDELER		773 156	698 639
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	694 798	578 268
Sum opptjent egenkapital	694 798	578 268
Sum egenkapital	694 798	578 268
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	58 437	90 381
Annen kortsiktig gjeld	19 920	29 990
Sum kortsiktig gjeld	78 357	120 372
Sum gjeld	78 357	120 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	773 156	698 639



Organisasjonsnr: 996 252 876
FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4312

FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET



Velkommen til årsmøte i FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 19:00, Grendehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Behov for nytt styre

Som tidligere nevnt så kan ikke dagens styret forsette, og vi er avhengige av nye kandidater.

Styret har innhentet tilbud på ekstern styreleder, noe vi håper vil gjøre det tryggere å verve styremedlemmer blant beboere (noe vi er nødt til å få til).

En ekstern styreleder vil øke månedlige felleskostnader med ca 104,- pr. enhet. Dette mener vi er en lav kostnad for en å ha en trygg styreledelse om ingen i sameiet ønsker å ta dette vervet.

Om du ønsker å bidra, send oss gjerne en melding i forkant av årsmøtet, så kan vi informere litt om konkrete oppgaver styremedlemmene vil bistå den eksterne styrelederen med :-)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsfond
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Regnskap.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-



Sak 7

Vedlikeholdsfond

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har satt opp ett forslag til vedlikeholdsfond. Vedlagt ligger en presentasjon av forslaget. Ber seksjonseiere sette seg inn i denne. Presentasjonen blir gjennomgått og det åpnes for åpen diskusjon på årsmøtet.

Forslaget har ikke med f.eks fremtidige kostnader tilknyttet fjernvarmeanlegg, vann og avløp, større reparasjoner på heis eller andre oppgraderinger av utearealer. Selv uten disse vedlikeholdsbehovene ser vi at det fremover vil komme ganske høye kostnader.

Pengene som settes av til vedlikeholdsfondet vil bli satt på en egen konto av OBOS. Uttak fra denne vil måtte behandles på et årsmøte/ekstraordinært årsmøte slik at pengene utelukkende blir bruk til nødvendig og store vedlikeholdskostnader som ikke hensyntas av driftsbudsjettet.

Summene i forslag til vedtekter er brøkfordelt i henhold til sameiebrøk. Små avvik i endelig sum kan forekomme.

Styrets innstilling

Styret anbefaler på det sterkeste at det etableres ett vedlikeholdsfond for å sikre en rettferdig og forutsigbar økonomi i sameiet.

a)

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

- For Vedlikeholdsfond
- Mot Vedlikeholdsfond

b)

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

1. Vedlikeholdsfond med pangstart: Sparebeløp/mnd liten leilighet: kr. 1 170,-. Sparebeløp/mnd stor leilighet: kr. 1 520,-. Ca. 3% økning per år (vanlig prisvekst økning).

2. Vedlikeholdsfond med mykere start: Sparebeløp/mnd liten leilighet: kr. 665,-. Sparebeløp/mnd stor leilighet: kr. 865,-. 15% økning per år i 6 år. Så ca. 3% økning per år (vanlig prisvekst økning) (OBS: Med denne modellen har vi ikke sannsynligvis ikke samlet inn nok midler til maling i 2032 og vil måtte utsette 1 år)

Vedlegg

3. Finstad Hageby sameiet - Vedlikeholdsfond.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte



Nåværende styre trekker seg grunnet fraflytting og familiære årsaker.

Styret har vært i kontakt med en ekstern styreleder som vil kunne bistå oss med erfaring og struktur. Kostnaden for en ekstern styreleder er 75 000,- pr år. (Reelt en økning på 45 000,- fra dagens styreleder honorar) Dette tilsvarer en månedlig økning på ca. 104,- pr enhet (før brøk).

Ekstern styreleder vil bistå med struktur, økonomioppfølging, oppfølging av beboere, saker i sameiet, kontakt med leverandører, gjennomgang av avtaler med leverandører, oppfølging av HMS, med mer.

Sameiet er avhengig av minst to styremedlemmer som kan utføre konkrete og enkle arbeidsoppgaver som er nødvendig at gjøres/følges opp, mens tekniske oppgaver utføres av eksterne firmaer. Disse styremedlemmene må velges på årsmøtet.

Oppgavene til styremedlemmene defineres av det nye styret.

Innstilling

Dagens styret ser det som fordelaktig å engasjere en ekstern styreleder for å holde styr på økonomien, samt gjøre det enklere for dagens beboere å bistå som styremedlemmer uten tidligere erfaring fra dette.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Helene Aune

Anne Helene Aune foreslås som ekstern styreleder (Allebo Styrebistand AS) - Styrehonorar 75 000,- pr år

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- velges på årsmøtet
- Velges på årsmøte

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges på årsmøte



Styrets årsrapport

I 2024 så har styret utført følgende:

- Oppmerking av p-plassen,
- Arrangert vårdugnad
- Kontroll av takrennedløp
- Daglig drift og vaktmestertjenester
- Kommunikasjon med driftsentreprenører på gressklipping og snøbrøyting
- Satt opp forslag til vedlikeholdsfond og sett på fremtidige vedlikeholdskostnader
- Innhentet priser på ekstern styreleder
- Undersøkt og fått priser på oppgradering av heisalarmer
- Håndtering av forsikringssak om vannlekkasje hos en beboer

Sameiet har en god økonomi, men det ble i slutten av 2024 vedtatt å øke felleskostnadene med bakgrunn i ett generelt høyere kostnadsnivå i samfunnet. Denne økningen bidrar til at driftsresultatet også fremover vil gi en positiv margin.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 623 216,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert økning i felleskostnadene i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET ORG.NR. 996 252 876, KUNDENR. 4312

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 404 904	1 404 831	1 400 000	1 933 000
Andre inntekter		0	650 937	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 404 904	2 055 768	1 400 000	1 933 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 098	-7 100	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 412	-9 928	-7 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-91 920	-87 295	-92 500	-97 000
Konsulenthonorar	6	-4 542	-12 403	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-284 726	-931 585	-285 000	-492 000
Forsikringer		-147 072	-113 098	-124 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-245 823	-219 590	-250 000	-287 000
Kostnader sameie	12	-102 403	-61 778	-64 800	-70 000
Energi/fyring		-61 053	-120 963	-150 000	-150 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-189 648	-235 561	-190 000	-198 000
Andre driftskostnader	9	-104 817	-108 740	-133 500	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 295 465	-1 958 039	-1 368 900	-1 677 000
DRIFTSRESULTAT		109 439	97 729	31 100	256 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 874	3 262	0	0
Finanskostnader	11	-2 782	-5 218	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 092	-1 956	0	0
ÅRSRESULTAT		116 531	95 773	31 100	256 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		116 531	95 773		



FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET ORG.NR. 996 252 876, KUNDENR. 4312

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	71 582	108 008
SUM ANLEGGSMIDLER		71 582	108 008
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 560	14 661
Forskuddsbetalte kostnader		15 804	0
Energiavregning	13	122 558	0
Driftskonto OBOS-banken		344 192	375 747
Sparekonto OBOS-banken		207 459	200 223
SUM OMLØPSMIDLER		701 573	590 631
SUM EIENDELER		773 155	698 639
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		694 798	578 268
SUM EGENKAPITAL		694 798	578 268
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 920	25 776
Leverandørgjeld		58 437	90 381
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Energiavregning		0	4 214
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 357	120 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		773 155	698 639
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	0	12 504

Nordre Follo, 24.02.2025

Styret i Finstad Hagetunet Boligsameiet

Øyvind Carpenter Evensen /s/ Joel Henrik Åström /s/

Beatrice Hansen Prat /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 142 795
Kabel-TV	189 209
Tillegg strøm frysebokser	64 650
Garasjeleie	8 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 404 904

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 542
SUM KONSULENTHONORAR	-4 542

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 096
Drift/vedlikehold VVS	-74 834
Drift/vedlikehold elektro	-315
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 745
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 646
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 208
Kostnader dugnader	-1 881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-284 726

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-245 823
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-245 823

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-98 104
Andre fremmede tjenester	-3 566
Trykksaker	-104
Andre kontorkostnader	1 750
Telefon u/mva	-1 719
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 976
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 817

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 464
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	233
Andre renteinntekter	1 177
SUM FINANSINNTEKTER	9 874

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 000
Renter på leverandørgjeld	1 218
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	-2 782

**NOTE: 12****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 26,28 % av Sameiet Finstad Hageby Felles.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Finstad Hageby Felles og garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 26 090,12

Selskapets andel i Sameiet Finstad Hageby Felles vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sameiet Finstad Hageby Felles er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-264 209
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-264 209
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon	78 722
----------------	--------

Fjernvarme	308 045
------------	---------

SUM KOSTNADER	386 767
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	122 558
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pernico Dokumentnøkkel: FOSV\YBTAL-L\1\1\1\XECVQ-075XIV-JJ0F7



Finstad Hageby sameiet

Vedlikeholdsfond



Vedlegg 3

16 av 29

Finstad Hageby sameiet - Vedlikeholdsfond.pdf

Vedlikeholdsbehovet øker med tiden

- **Fordi vårt sameie er relativt nytt, har vi hittil hatt begrensede vedlikeholdsbehov.**
 - => Felleskostnadene har dekket det årlige vedlikeholdet av bygningsmassen.
 - => Større utgifter til vedlikehold har blitt betalt ved å kreve inn engangssum fra hvert eier.
- **Vedlikeholdsbehovene kommer til å øke etterhvert som bygningsmassen eldes.**
 - => Dette vil medføre store kostnader.
- **Per dagsdato setter vi ikke av midler for fremtidige større utgifter.**
- **Verdibevarende vedlikehold av sameiets felles eiendom er den viktigste oppgaven styret skal ivareta.**

Styret har derfor sett på sameiets vedlikeholdsbehov i 20 år fremover og sett på antatte kostnader for jobben.

→ **Vi trenger å velge hvordan vi skal håndtere de større vedlikeholdsutgiftene som kommer oss i møte**

Vedlikeholdsbehovet øker med tiden

Det er mulig å forutsi noen av disse større kostnader ut i fra alder på de ulike bygningsdelene

Eksempler:

- **Maling av fasader:** hvert 10. år
- **Takdekke:** levetid ca. 25-30 år
- **Vinduer og dører:** normal levetid 25-60 år, men vi ser allerede tegn på at det kan komme tidligere
- **Heis:** noe vedlikehold og utbedring er allerede i gang. Vil komme mer
- **Vann og avløp:** levetiden er lang, men kan variere. Tilstanden må sjekkes etterhvert
- **Varme og radiatorer:** levetid 10-40 år, må følges opp. Vi har hatt noen reparasjoner allerede
- **Svalgang og trapp:** treverket trenger jevnlig vedlikehold og har også et avgrenset levetid
- **Asfaltering:** den eldes hvert år og må legges på nytt etter en stund
- **Andre utearealer:** etter behov

Vedlikeholdsplanen

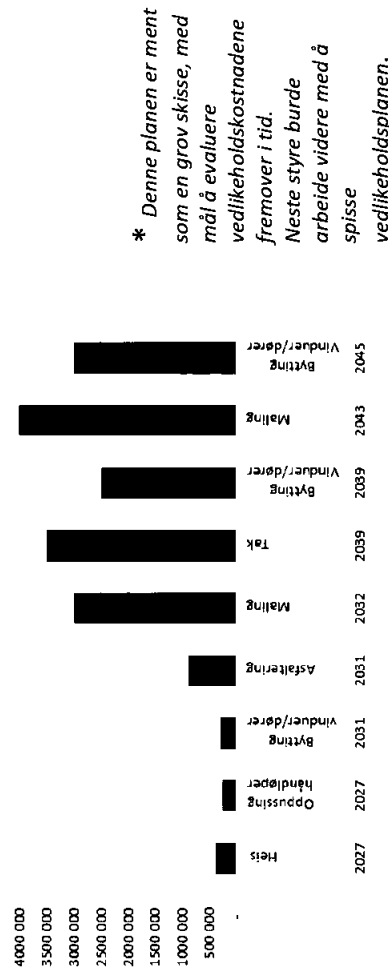
- Skal inneholde planlagte tiltak for å holde vedlike eller oppgradere det styret har ansvar for
- Basert på levetiden for de ulike delene og observasjoner av deres faktiske tilstand
- Gir oversikt over når de ulike tiltakene skal gjennomføres og angir hva de enkelte tiltak kan koste

I denne presentasjonen tar vi utgangspunkt i følgende 20 års vedlikeholdsplan*:

Dato	Planlagt vedlikehold	Antatt kostnader
2027	Heis	400 000
2027	Oppussing håndløper	250 000
2031	Bytting vinduer/dører	300 000
2031	Asfaltering	900 000
2032	Maling	3 000 000
2039	Tak	3 500 000
2039	Bytting 50% vinduer/dører	2 500 000
2043	Maling	4 000 000
2045	Bytting siste vinduer/dører	3 000 000
	Sum:	17 850 000

Vedlikeholdsplan for Finstad Hageby sameiet

Antatte kostnader i kr.





La oss se på tallene

Hvor mye vil disse vedlikeholdskostnadene koste for hver enkelt?

Sum av kostnadene i denne planen: kr. 17 850 000

Fordelt på 20 år utgjør det i snitt: kr. 892 500 / år

Fordeling per enhet når utgiftene er jevnt fordelt over 20 år:

	Liten leilighet	Stor leilighet
Sum ca.:	kr. 413 000	kr. 537 000
Fordelt / 20 år:	kr. 20 650	kr. 26 850
Ca. beløp / mnd:	kr. 1 720	kr. 2 240

Dato	Planlagt vedlikehold	Antatt kostnader
2027	Heis	400 000
2027	Oppussing håndløper	250 000
2031	Bytting vinduer/dører	300 000
2031	Asfaltering	900 000
2032	Maling	3 000 000
2039	Tak	3 500 000
2039	Bytting 50% vinduer/dører	2 500 000
2043	Maling	4 000 000
2045	Bytting siste vinduer/dører	3 000 000
	Sum:	17 850 000

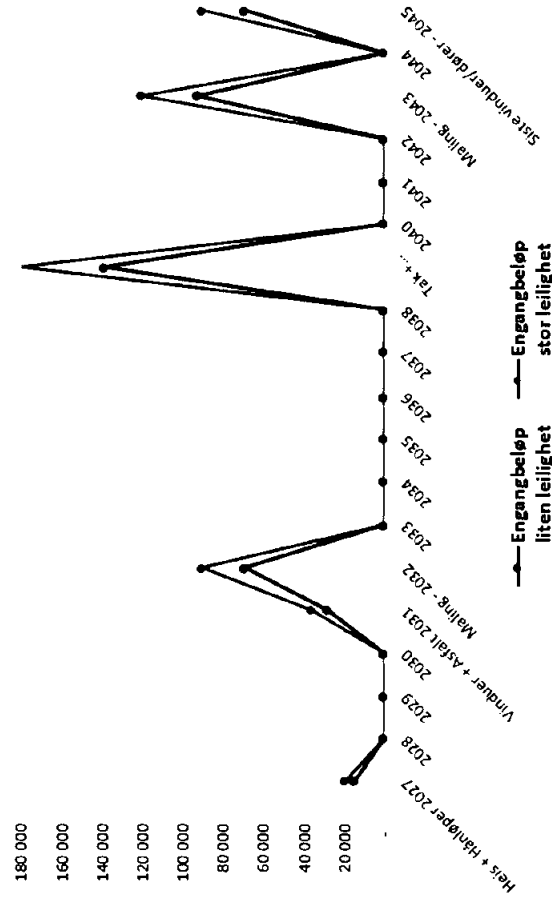
Skal vi betale de store kostnadene som engangsbeløp?

Ulemper:

- Uregelmessige utgifter
- Det krever at hver seksjonseier har god økonomi og/eller kan ta opp flere små lån

Planlagt vedlikehold	Antatte kostnader	Engangsbeløp	
		liten leilighet	stor leilighet
Heis + Hånløper 2027	650 000	15 046	19 560
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
Vinduer + Asfalt 2031	1 200 000	27 778	36 111
Maling - 2032	3 000 000	69 444	90 278
2033	-	-	-
2034	-	-	-
2035	-	-	-
2036	-	-	-
2037	-	-	-
2038	-	-	-
Tak + 50% vinduer/dører - 2039	6 000 000	138 889	180 556
2040	-	-	-
2041	-	-	-
2042	-	-	-
Maling - 2043	4 000 000	92 593	120 370
2044	-	-	-
Siste vinduer/dører - 2045	3 000 000	69 444	90 278
Sum på 20 år	17 850 000	413 194	537 153

Fordeling av de store vedlikeholdskostnadene over tid



Skal vi vente og søke lån når de store utgiftene kommer?

FORDELER: Utgiftene utsettes og vi slipper å ta ansvar nå

ULEMPER:

- Det er dyrere for sameie å ta opp lån sammenliknet med privatpersoner eller borettslag
Sameier kan ikke ta opp lån med pant i felles bygningssmasse - kun seksjonseiere kan det - Bankene dekker derfor risikoen ved å ta høyere renter (ca. 1,5% høyere). I dag er renten over 7%
- Det vil skyve kostnadene over fremtidige eiere
- Det vil føre brutale økninger på fellesutgiftene hver gang et nytt lån må tas opp Se skjema →
- Det vil svekke leilighetens verdi ved salg!

I en verdigradering blir kostnaden for fremtidig vedlikehold trukket i fra

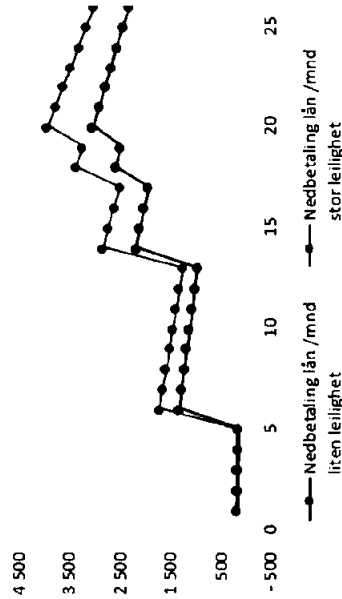
Potensielle kjøpere kan se negativt på sameier som ikke sparer midler for vedlikehold:

- Det signaliserer at sameiet har dårlig økonomi, og at bygget ikke blir tatt godt vare på
- Kjøperen kan forvente uforutsigbare fellesutgifter.

- Det blir langt dyrere for hver enkelte seksjonseier

Se tallene her under. Med lån koster det mye mer *

Vedlikeholdsplan finansert med lån
(med 10 års nedbetalingsplan)



Vedlikeholdsplan finansert med lån	Vedlikeholds kostnader	Sum avdrag	Sum Renter	Total kostnader	Sum nedbetalinger liten leilighet	Sum nedbetalinger stor leilighet
Kostnader kontant	17 850 000			17 850 000	413 194	537 153
Kostnader med lån	17 850 000	17 850 000	9 105 281	26 955 281	623 965	811 154
Merkostnad lån				9 105 281	210 770	274 001

* Tallene her baserer seg på full finansiering med lån av vedlikeholdsplanen vi har satt opp for denne presentasjonen. Lånekostnadene er beregnet på grunnlag av dagens rentenivå fra OBOS banken (7%) og med 10 års nedbetalingstid. Etableringsgebyr og andre gebyrer er ikke tatt med.

Vedlikeholdsfond: en smartere løsning

Hva er et vedlikeholdsfond?

- *Det er en felles sparekonto der sameiet setter av penger hver måned for å dekke fremtidige større kostnader.*
- *Kontoen styres av OBOS.*
- *Den er låst. Pengene kan kun brukes for større vedlikeholdskostnader.*
- *Hver gang penger fra vedlikeholdsfondet skal brukes, må det først bli vedtatt av årsmøte eller ekstraordinær generalforsamling*

Vedlikeholdsfond er en bra og utbredt løsning for sameier

- *Vedlikeholdsfondet er viktig for å sikre at sameiet har økonomisk dekning for nødvendige oppgraderinger og reparasjoner over tid.*
- *De aller fleste sameier har vedlikeholdsfond.*
- *Det bygges opp gjennom felleskostnadene som beboerne betaler inn.*



Vedlikeholdsfond: fordelene

- **Det gir økt økonomisk forutsigbarhet**

Fast sum hver måned. Vi har en buffer for å unngå store ubehagelige økonomiske overraskelser.

- **Det gir økt verdi på eiendommen**

Godt og jevnlig vedlikehold bidrar til at eiendommen beholder eller øker sin verdi

Potensielle kjøpere ser positivt på et velfungerende vedlikeholdsfond, fordi det signaliserer at bygget blir godt tatt vare på.

De som kjøper vurderer også sameiets økonomi. Det er bedre å ha litt høyere felleskostnader og kunne vise til en sunn sameieøkonomi uten store overraskelser i fremtiden, fremfor en lav fellesutgift med mange potensielle skjær i sjøen senere.

- **Det fordeler ansvaret**

Med et vedlikeholdsfond deles kostnadene på en rettferdig måte over tid og blant alle beboere. Dette bidrar til en jevn fordeling av utgiftene og sikrer at ingen blir urettferdig belastet.

- **Det koster minst** - Vi får til og med en god del renteinntekter istedenfor store lånekostnader!

Type finansiering	Antatte vedlikeholdskostnader	Sum innbetalinger liten leilighet	Sum innbetalinger stor leilighet	Sum innbetalinger 36 leiligheter	Rente inntekter	Rente kostnader
Med lån (10år/7%)	17 850 000	623 965	811 154	26 955 281	-	9 105 281
Kontant	17 850 000	413 194	537 153	17 850 000	-	-
Fond fast beløp (4%)	17 850 000	377 260	490 438	16 297 634	1 552 366	-

Forslag om etablering av vedlikeholdsfond

Hvor mye ønsker vi å sette av hver måned?

→ Drøfting med utgangspunkt i den forenklede vedlikeholdsplanen herunder, og 2 forslag neste side

Dato	Planlagt vedlikehold	Antatt kostnader
2027	Heis	400 000
2027	Oppussing håndløper	250 000
2031	Bytting vinduer/dører	300 000
2031	Asfaltering	900 000
2032	Maling	3 000 000
2039	Tak	3 500 000
2039	Bytting 50% vinduer/dører	2 500 000
2043	Maling	4 000 000
2045	Bytting siste vinduer/dører	3 000 000
	Sum:	17 850 000

Sum av kostnadene i denne planen: kr. 17 850 000

Fordelt på 20 år utgjør det i snitt: kr. 892 500 / år

Liten leilighet Stor leilighet

Sum ca.: kr. 413 000 kr. 537 000

Fordelt / 20 år: kr. 20 650 kr. 26 850

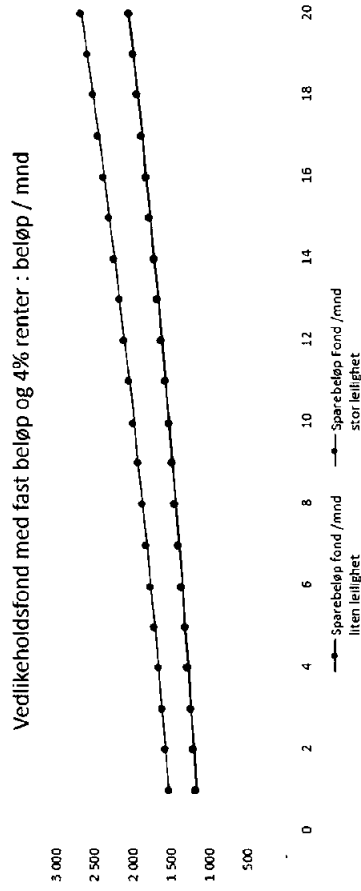
Ca. beløp hver mnd i 20 år: kr. 1 720 kr. 2 240

Hvor mye ønsker vi å sette av hver måned?

Forslag 1:

Vedlikeholdsfond med pangstart

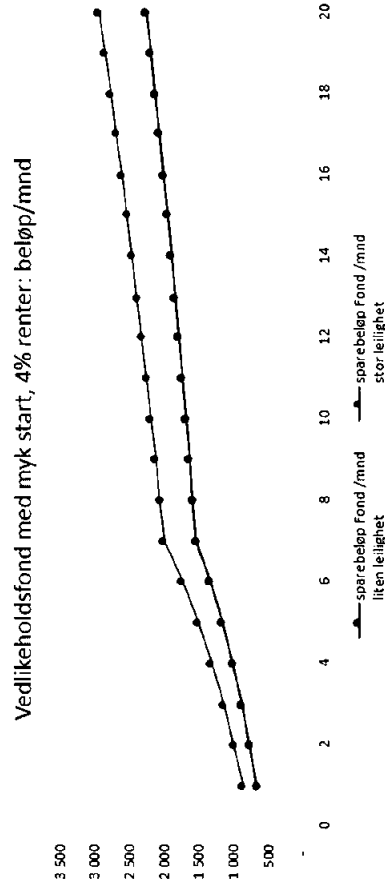
- Sparebeløp/mnd liten leilighet: kr. 1 170
- Sparebeløp/mnd stor leilighet: kr. 1 521
- Ca. 3% økning per år (vanlig prisvekst økning)



Forslag 2:

Vedlikeholdsfond med mykere start

- Sparebeløp/mnd liten leilighet: kr. 665
- Sparebeløp/mnd stor leilighet: kr. 865
- 15% økning per år i 6 år
- Så ca. 3% økning per år (vanlig prisvekst økning)



(OBS: Med denne modellen har vi ikke sannsynligvis ikke samlet inn nok midler til maling i 2032 og vil måtte utsette 1 år)

Hvor mye ønsker vi å sette av hver måned?

Forslag 1:

Vedlikeholdsfond med pangstart

- Sparebeløp/mnd liten leilighet: kr. 1 170
- Sparebeløp/mnd stor leilighet: kr. 1 521
- Ca. 3% økning per år (vanlig prisvekst økning)

Forslag 2:

Vedlikeholdsfond med mykere start

- Sparebeløp/mnd liten leilighet: kr. 665
- Sparebeløp/mnd stor leilighet: kr. 865
- 15% økning per år i 6 år
- Så ca. 3% økning per år (vanlig prisvekst økning)

(OBS: Med denne modellen har vi ikke sannsynligvis ikke samlet inn nok midler til maling i 2032 og vil måtte utsette 1 år)

Ar	Forslag 1:	
	Sparebeløp /mnd liten leilighet	Sparebeløp /mnd stor leilighet
2025	1 170	1 521
2026	1 205	1 567
2027	1 241	1 614
2028	1 278	1 662
2029	1 317	1 712
2030	1 356	1 763
2031	1 397	1 816
2032	1 439	1 871
2033	1 482	1 927
2034	1 527	1 985
2035	1 572	2 044
2036	1 620	2 105
2037	1 668	2 169
2038	1 718	2 234
2039	1 770	2 301
2040	1 823	2 370
2041	1 878	2 441
2042	1 934	2 514
2043	1 992	2 590
2044	2 052	2 668

Ar	Forslag 2:	
	Sparebeløp /mnd liten leilighet	Sparebeløp /mnd stor leilighet
2025	665	865
2026	694	904
2027	723	943
2028	753	982
2029	783	1 021
2030	813	1 060
2031	843	1 100
2032	873	1 140
2033	903	1 180
2034	933	1 220
2035	963	1 260
2036	993	1 300
2037	1 023	1 340
2038	1 053	1 380
2039	1 083	1 420
2040	1 113	1 460
2041	1 143	1 500
2042	1 173	1 540
2043	1 203	1 580
2044	1 233	1 620



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 4312 Selskapsnavn: FINSTAD HAGETUNET BOLIGSAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.