



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 015 046
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINKETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 720 788	1 559 614
Sum inntekter		1 720 788	1 559 614
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 768 872	1 668 090
Sum kostnader		1 825 922	1 725 140
Driftsresultat		-105 134	-165 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		675	672
Sum finansinntekter		675	672
Annen finanskostnad		2 588	115
Sum finanskostnader		2 588	115
Netto finans		-1 913	557
Ordinært resultat før skattekostnad		-107 047	-164 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		-107 047	-164 968
Årsresultat		-107 047	-164 968
Totalresultat		-107 047	-164 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-107 047	-164 968
Sum overføringer og disponeringer		-107 047	-164 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		186 194	259 076
Sum fordringer		186 194	259 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 222	163 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 222	163 296
Sum omløpsmidler		283 416	422 372
SUM EIENDELER		283 416	422 372

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		108 399	215 445
Sum opptjent egenkapital		108 399	215 445
Sum egenkapital		108 399	215 445
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		139 658	195 234
Annen kortsiktig gjeld		35 359	11 692
Sum kortsiktig gjeld		175 017	206 926
Sum gjeld		175 017	206 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		283 416	422 372



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 436003

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 015 046
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINKETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 921 015 046
FINKETUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 720 788	1 559 614
Sum inntekter		1 720 788	1 559 614
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 768 872	1 668 090
Sum kostnader		1 825 922	1 725 140
Driftsresultat		-105 134	-165 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		675	672
Sum finansinntekter		675	672
Annen finanskostnad		2 588	115
Sum finanskostnader		2 588	115
Netto finans		-1 913	557
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-107 047	-164 968
Årsresultat		-107 047	-164 968
Totalresultat		-107 047	-164 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-107 047	-164 968
Sum overføringer og disponeringer		-107 047	-164 968



Organisasjonsnr: 921 015 046
FINKETUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		186 194	259 076
Sum fordringer		186 194	259 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 222	163 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 222	163 296
Sum omløpsmidler		283 416	422 372
SUM EIENDELER		283 416	422 372
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		108 399	215 445
Sum opptjent egenkapital		108 399	215 445



Sum egenkapital	108 399	215 445
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	139 658	195 234
Annen kortsiktig gjeld	35 359	11 692
Sum kortsiktig gjeld	175 017	206 926
Sum gjeld	175 017	206 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	283 416	422 372



Organisasjonsnr: 921 015 046
FINKETUNET BOLIGSAMEIE

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 2023

7656 Finketunet Boligsameie





Til seksjonseierne i Finketunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, Tirsdag 09 Mai 2023 kl. 1900 i Garasjen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Finketunet Boligsameie 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 til stede 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 Finketunet Boligsameie
avholdes Tirsdag 09 05 2023 kl. 1900 i garasjen.**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Bærum, 13.04.2023
Styret i Finketunet Boligsameie

Christian Grønn Ankerheim/s/ Ulv Pedersen/s/

Chaninie Elisabeth Tambs/s/ Christopher Nestaas Vogt/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Grønn Ankerheim	Bjørnenga 30
Styremedlem	Ulv Pedersen	Bjørnenga 24
Styremedlem	Chaninie Elisabeth Tambs	Bjørnenga 26
Styremedlem	Christopher Nestaas Vogt	Bjørnenga 30
Varamedlem	Stian Huse	Bjørnenga 28

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Finketunet Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Finketunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921015046, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 986

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

Finketunet Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.



Redgjøring Styrets arbeid Finketunet:

Generelt:

Da er nok et «Styreår» på vei mot slutten. Det femte faktisk 🍷 .

Vi har gjennomført totalt 7 styremøter i sameiet siden forrige årsmøte. Styret har også det siste året jobbet med å sikre kontinuitet i arbeidet med en rekke ulike saker som påvirker hver og en av oss som beboere. Det å styre Sameiets økonomi stødig videre mot fremtiden, samtidig som vi opprettholder det vi anser som nødvendige og praktiske tjenester for oss som Sameie, har også i år vært en «rød tråd» i Styrets arbeid. I år har styret reforhandlet avtaler som har spart sameie for over 200.000 kroner i årlige kostnader. Dette vil fortsette å være en «rød tråd» gjennom Styrets arbeid også i årene fremover.

Det har vært nok et «utfordrende» år på flere arenaer. Pandemien ble «avløst» av en krig skissert av et av våre naboland. Energikrisen er enda ikke over og har også i året som har vært påvirket kostnadene våre. Dog har vi kommet ok ut av det totalt sett. Alle våre tjenester har igjen vært oppe til vurdering, og stort sett de fleste avtaler vi har er «reforhandlet» eller «prutet» på. Som igjen har resultert i at vi som sameie har klart å holde prispresset nede til ett minimum. Det blir viktig å fortsette dette arbeidet fremover. Dog er alle tjenester og kostnader som sagt oppe til vurdering fortløpende. Det er en sentral del av Styrets arbeid og virke. Dette har også gjort at vi har kunne holde økningen i kostnader nede og dermed også felleskostnadene nede på et «rimelig» nivå. Vi har nå lagt 3 tøffe år bak oss. Vi har bruk av «krigskassa» vår de to siste årene (det vil si at vi har tatt av tidligere oppsparte midler for å holde driften gående under krevende forhold). Men i år har vi lagt forutsetningene for at vi igjen skal ha penger til overs for sameie når året er omme.

Vi trenger tidlig sette av penger til **fremtidig vedlikehold**. For det vil komme (som alle andre steder). I den forbindelse, og at 5 års reklamasjonsfristen for sameie utløper til sommeren, engasjerte sameie et byggeteknisk takstselskap som flere andre sameier på storøya har brukt for å «gå over» eiendommen vår og ut fra det utarbeide en rapport til oss som sier noe om deres vurdering av eiendommen vår, nødvendige utbedringer/reklamasjoner og videre tips om potensielt vedlikeholdsbehov som vil melde seg innen 5-10 år. Rapporten kom akkurat og den gir en trygghet til oss som sameie. Da har vi gjort det vi kan om det skulle være «skjulte feil eller mangler» som måtte dukke opp etter utløp av garantiperiode. Samt at vi får en pekepin mot hvor/hva vi skal sette av penger til i årene fremover. Det som er sikkert er at et anlegg av vår størrelse og karakter krever en del både av løpende teknisk vedlikehold og service fra leverandører. De fleste av dere har sikkert sett flere innom her i løpet av årets gang. Det er mye som er lovpålagt (som brann, teknisk, vanninstallasjoner etc.) og mye som skal følges opp for at garantier etc. skal gjelde og vår felles eiendom sikres og ivaretas i dag og for fremtiden.

I år skal det velges en **ny styremedlem og vara**. I tillegg står **styreleder** igjen til valg. Styrets innstilling til dette er **at flere bør engasjere seg** og ta på seg verv for sameiet. Styret tenker også det er greit at veien inn i styret er via varamedlem, styremedlem og så styreleder. Dette for å ha kontinuitet og oversikt. Det er lærerikt og nyttig for alle å ta en tur innom Styret. Vi er beboere med mange ulike kvaliteter og kvalifikasjoner som kan komme godt med for fellesskapet. Alle kan bidra med noe. Det er viktig for at vi får et godt, trygt og stabilt nærmiljø og det regner jeg med er noe alle er interessert i å ivareta og utvikle videre. **Det fordrer dog at alle tar sin «vakt»**. Uten frivillighet må vi leie inn enda flere tjenester (også styreposter om ingen stiller frivillig). Det kan fort bli dyrt og tungvint for sameie. Alle som **kan** bør bidra 🍷 Derfor oppfordrer jeg alle til å engasjere seg og de som føler de kan, still til valg for årets styreposter!

Punktvis liste over tiltak pr. arbeidsområde:

Bygg, HMS, Sosialt:

Sosialt ble enda flere arrangementer avlyst grunnet Covid-19. Vi håper at vi snart kommer sterke tilbake i løpet av 2023.

- Gjennomført kontroll av brann og nødlysanlegget, samt lavspenningsanlegget. Denne gikk over 1 uke. Ingen store feil og mangler rapportert. Sammer er akkiurat gjennomført for 2023. Alt ok.
- HMS runde fellesområdene ute gjennomført og kontrollert
- Avregning fra Techem i forhold til forbruk varmtvann og varme.
- Filterbytteabonnement



- Stor dugnad gjennomført våren 2022. Ryddet og kastet store mengder avfall / farlig avfall fra fellesområder som hadde hopet seg opp siden innflytting. **Tilsvarende er planlagt for vår 2023.**
- Uformell julegrantenning gjennomført med gløgg og pepperkaker
- Fellesarealer i C utbedret av OBOS grunnet ødeleggelse fra lydsakutbedringer i felles areal.
- Skjeggkreutbredelse utredet og utbedret - kontakt med Pelias og innkjøp feller. Foreløpig ingen stor utbredelse eller behov for ytterligere samlede tiltak. Er under videre observasjon. Behandling foretatt i C bygget (både leiligheter og fellesareal). Utbrudd er stanset og bestand utryddet. Ber dog om at samtlige på tunet passer på å avverge nye «angrep»=> her må hver enkelt beboer ta ansvar.....eks.
 1. **IKKE** ta med flytteesker inn i felles arealer eller leiligheter
 2. Luft gjerne bagger/vesker etc. på terrassen før du tar det med inn i leiligheten da kre kan komme med fra jobb, reise, naboer, venner etc.

Vedlikehold fellesarealer og teknisk anlegg:

- Vi har kontinuerlig hatt befaringer av anlegget både med eksterne og oss selv.
- Pr. nå så gjenstår det for OBOS å utbedre:
 - Garasjeveggbelegg (som flasser av)
 - Garasje takkanaler
 - Setningssprekker i gulv bodområde kjeller
 - Disse arbeidene vil påbegynnes forhåpentligvis i løpet av **april/mai** og ferdigstilles i løpet av mai måned
- En rapport bestilt av sameie fra (basert på erfaringer fra andre sameier) «Takst- og befaringssenteret as» viser at anlegget er godt skikket for videre drift og gir oss som sameie en trygghet videre utover reklamasjonsperioden til utbygger og OBOS. Denne vil være tilgjengelig for gjennomlesning.
- Oppfølging av serviceavtaler med Skaaret (grøntarealer, Vaktmesterkompaniet (vinter) og Coor Eiendomsdrift (vaktmester, vask av fellesarealer og vintertjenester). Følges opp fortløpende. Avtaler er reforhandlet med alle parter for å holde kostnader nede.
- Forretningsfører er fortsatt OBOS. Vi har fått bedre pris og de leverer den beste «helhets» pakken på markedet for vårt sameie.
- Vask av garasje vil gjennomføres igjen i løpet av 2023.
- Fakturert elbillading
- Fulgt opp teknisk materiell på eiendommen (heiser, låser, dører, brannetc.). I tillegg til alle tjenester (vask, utearealer, måking, vaktmester etc.)
- Det har vært en del utfordringer med noen låsmekanismer i sameiet på dører inn til felles anlegg=> boder under bygg A (eks.)=> det er viktig at vi ikke smeller dørene som ikke har dørstopper for hardt igjen. Det tåler ikke låskassene og det koster sameie dyrt om disse ødelegges fra vår side.
- Heisene våre er en stor kostnad for sameiet=> disse må også tas vare på av de beboere som benytter disse. Pass på som om det er din egen (det er det jo også). Vi har hatt noen feil på disse både med inventar, dører (grus i sporene) og det tekniske. Nå skal alt være utbedret, men vi må bruke heisene med «omhu».
- Vil til sist **oppfordre alle til å rydde godt i kjelleren i forbindelse med kommende vår dugnad.** Det er veldig fullt i enkelte boder (sikkert hos de fleste av oss ☹). **Her må vi tenke brannsikkerhet etc.** Pass på å **ikke henge ting opp i rør etc. som går over bodene (blir rør eller annet ødelagt blir det du som blir erstatningsansvarlig)**.. Skadedyr og insekter trives også godt blant mye papp og «rot» ta det også med i betraktningen når du utover våren vurderer din egen bod.

Oppfølging utbygger/Obos:

- Saker mot utbygger og OBOS følges fortløpende opp. Siste saker som er pågående skal ferdigstilles i løpet av april/mai (som nevnt over).
- Styret **oppfordrer alle** til enhver tid å **følge med på sin egen leilighet og også fellesarealer så alle elementer som kan bli fanget opp i løpet av reklamasjonsperioden (5 år fra overtakelse).**

Kommunikasjon:

- Facebook gruppen «**Finketunet Boligsameie**» er «hovedkanalen» for fortløpende oppdateringer som angår beboere (av og for beboere/styret).
- I tillegg henvises det til styremailen for mailer til styret: **finketunet@styrommet.no**



Beboerportal

- Finketunet boligsameie har fått ny beboerportal. Her skal du kunne finne alt du trenger å vite om sameiet på ett sted.
- Adresse: <https://vibbo.no/finketunet/> (erstattet finketunet.no).

Minner om samtykke til digital kommunikasjon

- For å forenkle kommunikasjon mellom Obos og beboerne i Finketunet, oppfordres det til at man godkjenner digital kommunikasjon. Obos kjører i disse dager en kampanje for å inhente samtykke. Les mer i beboerportalen: <https://vibbo.no/finketunet/>



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning strøm el-bil. Andre inntekter fremkommer av note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energikostnader grunnet høye priser på strøm og fjernvarme.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 108 399



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Styret har lagt seg på Bærum Kommune sitt budsjettforslag for 2023 med en økning på 6,2 % for renovasjon, 22,5 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finketunet Boligsameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Finketunet Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Finketunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: UPT0HH-HTHZD-TEY0H-7ESDL-Y5SXH-OCSCN



FINKETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 015 046, KUNDENR. 7656

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 695 156	1 508 935	1 677 000	1 879 000
Andre inntekter	3	25 632	50 679	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 720 788	1 559 614	1 677 000	1 879 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-4 230
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 876	-8 008	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-79 963	-77 708	-78 000	-52 000
Konsulenthonorar	7	-11 168	-5 888	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-401 208	-417 468	-481 375	-350 300
Forsikringer		-92 544	-85 839	-89 250	-102 000
Kommunale avgifter	9	-335 500	-313 999	-336 400	-388 300
Energi/fyring	10	-391 089	-297 434	-215 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 228	-147 228	-150 000	-137 000
Andre driftskostnader	11	-303 296	-314 520	-272 000	-224 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 825 922	-1 725 140	-1 697 075	-1 681 330
DRIFTSRESULTAT		-105 134	-165 526	-20 075	197 670
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	675	672	0	0
Finanskostnader	13	-2 588	-115	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 913	557	0	0
ÅRSRESULTAT		-107 047	-164 968	-20 075	197 670
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-107 047	-164 968		



FINKETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 015 046, KUNDENR. 7656

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		156	0
Forskuddsbetalte kostnader		41 949	36 588
Andre kortsiktige fordringer		0	45 270
Energiavregning	14	144 090	177 219
Driftskonto OBOS-banken		92 361	58 518
Sparekonto OBOS-banken		4 861	104 778
SUM OMLØPSMIDLER		283 417	422 372
<hr/>			
SUM EIENDELER		283 416	422 372
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		108 399	215 445
SUM EGENKAPITAL		108 399	215 445
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 359	11 692
Leverandørgjeld		139 658	195 234
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000,-)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 017	206 926
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		283 416	422 372
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 13.04.23.2023
Styret i Finketunet Boligsameie

Christian Grønn Ankerheim/s/ Ulv Pedersen/s/
Chaninie E. Tambs/s/ Christopher Nestaas Vogt/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 brøk	1 127 268
Felleskostnader lik	123 120
Kabel-tv	143 640
Bredbånd	107 640
Garasje	70 200
Heis	55 920
Strøm elbil	42 923
Avregning el-bil	24 445
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 695 156

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie 06.2018-07.2022	7 350
Regnskapskorrigeringer	35
Schindler AS. Faktura avsatt 2021 kreditert.	18 247
SUM ANDRE INNETEKTER	25 632

**NOTE: 4****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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 168
SUM KONSULENTHONORAR	-11 168

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 280
Drift/vedlikehold VVS	-28 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 946
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 419
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 084
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 174
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-401 208

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-196 631
Renovasjonsavgift	-138 869
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-335 500

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-276 658
Fjernvarme	-114 431
SUM ENERGI / FYRING	-391 089

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

Container	-7 188
Lyspærer og sikringer	-1 099
Vaktmestertjenester	-57 983
Renhold ved firmaer	-60 803
Snørydding	-90 663
Andre fremmede tjenester	-580
Kontor- og datarekvisita	-120
Trykksaker	-277
Andre kontorkostnader	-2 652
Telefon, annet	-474
Porto	-40
Kontingenter	-78 432
Bank- og kortgebyr	-2 987
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-303 296

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	444
SUM FINANSINTEKTER	675

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-2 588
SUM FINANSKOSTNADER	-2 588

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-346 098
SUM INNETEKTER	-346 098

KOSTNADER

Administrasjon	20 268
Fjernvarme	469 919
SUM KOSTNADER	490 188

SUM ENERGIAVREGNING	144 090
----------------------------	----------------

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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6675922. 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 Eiendomsforvaltning AS 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.



7656 Finketunet Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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