



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 610 748
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Qvale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 663 250	3 108 908
Sum inntekter		2 663 250	3 108 908
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	92 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		99 586	99 586
Annen driftskostnad		1 687 622	1 599 813
Sum kostnader		1 872 783	1 792 106
Driftsresultat		790 467	1 316 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 561	4 881
Sum finansinntekter		16 561	4 881
Annen finanskostnad		685 449	446 174
Sum finanskostnader		685 449	446 174
Netto finans		-668 888	-441 293
Resultat før skattekostnad		121 578	875 509
Årsresultat		121 578	875 509
Totalresultat		121 578	875 509
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 578	875 509
Sum overføringer og disponeringer		121 578	875 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 793	149 379
Sum varige driftsmidler		49 793	149 379
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		49 793	149 379
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		236 204	218 182
Sum fordringer		236 204	218 182
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 225	966 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 225	966 559
Sum omløpsmidler		1 354 430	1 184 742
SUM EIENDELER		1 404 223	1 334 121

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 784 803	9 906 382
Sum opptjent egenkapital		-9 784 803	-9 906 382
Sum egenkapital		-9 784 803	-9 906 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 003 317	11 141 710
Sum annen langsiktig gjeld		11 003 317	11 141 710
Sum langsiktig gjeld		11 003 317	11 141 710
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 234	3 236
Leverandørgjeld		83 462	18 682
Annen kortsiktig gjeld		24 013	76 874
Sum kortsiktig gjeld		185 709	98 793
Sum gjeld		11 189 026	11 240 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 404 223	1 334 121



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537150

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 610 748
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Qvale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 975 610 748
FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 663 250	3 108 908
Sum inntekter		2 663 250	3 108 908
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	92 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		99 586	99 586
Annen driftskostnad		1 687 622	1 599 813
Sum kostnader		1 872 783	1 792 106
Driftsresultat		790 467	1 316 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 561	4 881
Sum finansinntekter		16 561	4 881
Annen finanskostnad		685 449	446 174
Sum finanskostnader		685 449	446 174
Netto finans		-668 888	-441 293
Resultat før skattekostnad		121 578	875 509
Årsresultat		121 578	875 509
Totalresultat		121 578	875 509
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 578	875 509
Sum overføringer og disponeringer		121 578	875 509



Organisasjonsnr: 975 610 748
FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		49 793	149 379
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		49 793	149 379
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		236 204	218 182
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 225	966 559
Sum omløpsmidler		1 354 430	1 184 742
SUM EIENDELER		1 404 223	1 334 121
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	9 784 803	9 906 382
Sum opptjent egenkapital	-9 784 803	-9 906 382
Sum egenkapital	-9 784 803	-9 906 382
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 003 317	11 141 710
Sum annen langsiktig gjeld	11 003 317	11 141 710
Sum langsiktig gjeld	11 003 317	11 141 710
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 234	3 236
Leverandørgjeld	83 462	18 682
Annen kortsiktig gjeld	24 013	76 874
Sum kortsiktig gjeld	185 709	98 793
Sum gjeld	11 189 026	11 240 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 404 223	1 334 121



Organisasjonsnr: 975 610 748
FORNEBUKOLLEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1102

Fornebukollen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Fornebukollen Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1102>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Fornebukollen Boligsameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder for den digitale voteringen.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gunnar Müller velges som protokollvitne.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at årsrapporten med regnskap godkjennes og overføring av årets resultat til egenkapital.



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. utkast vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås sat til kr 75 000.

Dette reflekterer en særdeles økt arbeidsmengde det siste året, og for neste års periode med flere prosjekter som skal ferdigstilles. Tidligere styrehonorar har vært under gjennomsnittet for sameier i Norge, og vi legger oss nå på det som er gjennomsnittet for sameier den av denne størrelsen.

I tillegg slipper vi nå å bruke eksterne styreldere, som sameiet sparer store summer på i året.

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Andre Haugen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nenad Kesaric
- Rashad Mashalla Tayari

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Müller



- Isa Vikaskag Salvesen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Adrian Syversen Søyland	Micheletsvei 19 A
Styremedlem	Gunnar Müller	Micheletsvei 15 A
Styremedlem	Rashad Mashalla Tayeri	Micheletsvei 17 A
Varamedlem	Ida Vikaskag Salvesen	Micheletsvei 19 A
Varamedlem	Amanda Costa Thompson	Michelets Vei 15 A

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 Fornebukollen Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Fornebukollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975610748, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

14 501 502 503

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

Fornebukollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Perioden 2023 / 2024 har vært preget av mye arbeid i forbindelse med ny støyskjerm og arbeid knyttet til dette. Det har vært mye utsettelse som har ført til hyppig dialog med entreprenør for å få arbeidet ferdigstilt så raskt som mulig.

Det har også vært mye dialog knyttet til entreprenøren som pusset opp fasaden i 2017/2018 vedr balkongene, dette har vi blitt lovet skal bli fulgt opp i år.

Ellers har det vært mye fin aktivitet fra beboerne, og styret har mottatt ca 250 mailer fra beboere som har blitt besvart, i tillegg til telefoner/sms'er.

Generelt har perioden 2023/2024 hatt en langt større arbeidsmengde i forhold til tidligere år, og vi forventer at dette vil vedvare fremover med alle endringene som skjer i nærområdet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 168 721.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 129 000 til drift vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fornebukollen Boligsameie.

Lån

Fornebukollen Boligsameie har lån i OBOS.Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fornebukollen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fornebukollen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 6. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 6858Q-YDJEE-5NVD2-EPQ8N-E4A04-7NYHB



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-06 21:00:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6858Q-YDJEE-5NVD2-EPQ8N-E4A04-7NYHB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 23

utkast vedlegg sak 4.pdf



FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 610 748, KUNDENR. 1102

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 624 316	2 341 718	2 444 000	2 738 000
Ladeinntekter EL-bil		38 934	42 120	15 000	20 000
Andre inntekter		0	725 070	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 663 250	3 108 908	2 479 000	2 758 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-11 456	-7 000	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-81 250	-50 000	-75 000
Avskrivninger	13	-99 586	-99 586	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 416	-6 243	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-80 875	-77 765	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-8 425	-7 295	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-121 963	-109 784	-119 000	-129 000
Forsikringer		-155 595	-146 691	-166 254	-174 000
Kommunale avgifter	8	-327 125	-286 096	-351 000	-329 000
Energi/fyring	9	-521 563	-556 900	-520 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 495	-254 592	-267 000	-289 000
Andre driftskostnader	10	-191 166	-154 448	-148 000	-171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 872 783	-1 792 106	-1 826 254	-1 950 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		790 467	1 316 802	652 746	808 000
DRIFTSRESULTAT		790 467	1 316 802	652 746	808 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 561	4 881	0	1 000
Finanskostnader	12	-685 449	-446 174	-560 000	-767 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-668 888	-441 293	-560 000	-766 000
ÅRSRESULTAT		121 579	875 509	92 746	42 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		121 579	875 509		



FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 610 748, KUNDENR. 1102

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	49 793	149 379
SUM ANLEGGSMIDLER		49 793	149 379
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 862	397
Forskuddsbetalte kostnader		145 062	135 356
Andre kortsiktige fordringer	14	71 280	82 430
Driftskonto OBOS-banken		695 970	555 420
Sparekonto OBOS-banken		422 256	411 140
SUM OMLØPSMIDLER		1 354 430	1 184 742
SUM EIENDELER		1 404 223	1 334 121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-9 784 803	-9 906 382
SUM EGENKAPITAL		-9 784 803	-9 906 382
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 003 317	11 141 710
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 003 317	11 141 710
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 013	41 218
Leverandørgjeld		83 462	18 683
Påløpte renter		67 492	3 236
Påløpte avdrag		10 742	0
Annen kortsiktig gjeld		0	35 656
SUM KORTSIKTIG GJELD		185 709	98 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 404 223	1 334 121
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Bærum, __. __. 2024
Styret i Fornebukollen Boligsameie

Adrian Syversen Søyland

Gunnar MÜller

Rashad Mashalla Tayeri

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden.



Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 570 218
Lånekostnader 1 (adm)	772 416
TV/Internett	230 256
Regulering IN lån 1 (adm)	51 426
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 624 316

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 416.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 425
SUM KONSULENTHONORAR	-8 425

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 063
Drift/vedlikehold VVS	-20 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 674
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 461
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-121 963

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-228 736
Feieavgift	-262
Renovasjonsavgift	-98 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-327 125

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 410
Fjernvarme	-416 152
SUM ENERGI / FYRING	-521 563

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 419
Driftsmateriell	-6 739
Lyspærer og sikringer	-9 339
Renhold ved firmaer	-52 771
Snørydding	-54 398
Gressklipping	-43 630
Andre fremmede tjenester	-9 154
Telefon, annet	-871
Bank- og kortgebyr	-2 846
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-191 166

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 067
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 116
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 378
SUM FINANSINNTEKTER	16 561

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-685 449
SUM FINANSKOSTNADER	-685 449

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2017	697 101
Avskrevet tidligere	-547 722
Avskrevet i år	-99 586
	49 793
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	49 793

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-99 586**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto administrasjonslån	43 720
Ladepunkt 2023	20 000
OBOE Eiendomsforvaltning AS - dobbelt fakt In.adm.kostnader	7 560
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	71 280

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-15 108 462
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	5 323 659
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-9 784 803

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2017	-17 550 000
Nebetalt adm.avtale tidligere år	5 323 659
Nedbetaling ordinære avdrag tidligere år	1 084 631
Nedbetaling adm.avtale i år	0
Nedbetalt i år ordinære avdrag	138 393
	-11 003 317
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 003 317



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i LY FORSIKRING AS med polisenummer 24899. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.24

Selskapsnummer: 1102 Selskapsnavn: Fornebukollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder for den digitale voteringen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gunnar Müller velges som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Terje Andre Haugen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Nenad Kesaric

Rashad Mashalla Tayari

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Gunnar Müller

Isa Vikaskag Salvesen



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.