



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 029 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Møllergata 39
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 963 552	
Sum inntekter		2 963 552	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 895 930	
Sum kostnader		1 895 930	0
Driftsresultat		1 067 622	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 491	
Sum finansinntekter		2 491	0
Annen finanskostnad		626	
Sum finanskostnader		626	0
Netto finans		1 865	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 069 487	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 069 487	0
Årsresultat		1 069 487	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 069 487	
Sum overføringer og disponeringer		1 069 487	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-104 534	
Andre fordringer		352 181	158
Sum fordringer		247 647	158
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 258 637	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 258 637	
Sum omløpsmidler		2 506 284	158
SUM EIENDELER		2 506 284	158

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 135 119	
Sum opptjent egenkapital		2 135 119	
Sum egenkapital		2 135 119	0
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		266 631	
Annen kortsiktig gjeld		104 534	158
Sum kortsiktig gjeld		371 165	158
Sum gjeld		371 165	158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 506 284	158



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 674204

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 029 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Møllergata 39
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.09.2021



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 963 552	
Sum inntekter		2 963 552	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 895 930	
Sum kostnader		1 895 930	0
Driftsresultat		1 067 622	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 491	
Sum finansinntekter		2 491	0
Annen finanskostnad		626	
Sum finanskostnader		626	0
Netto finans		1 865	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 069 487	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 069 487	0
Årsresultat		1 069 487	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 069 487	
Sum overføringer og disponeringer		1 069 487	



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-104 534	
Andre fordringer		352 181	158
Sum fordringer		247 647	158
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 258 637	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 258 637	
Sum omløpsmidler		2 506 284	158
SUM EIENDELER		2 506 284	158

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 135 119	
Sum opptjent egenkapital		2 135 119	



Sum egenkapital	2 135 119	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	266 631	
Annen kortsiktig gjeld	104 534	158
Sum kortsiktig gjeld	371 165	158
Sum gjeld	371 165	158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 506 284	158



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Furutoppen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 27.mai 2021 kl. 19.00 i Ullern menighetshus.

Det tas forbehold om gjeldene smittevernregler på det tidspunkt forhindrer fysisk møte. I så fall må vi gjøre det digitalt som i fjor (evt på papir for de som ønsker dette).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Furutoppen 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 Furutoppen Boligsameie
avholdes torsdag 27.mai 2021 kl. 19.00 i Ullern menighetshus,
hvis gjeldene smittevernregler tillater dette.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er mottatt.

6. FINANSIERING AV VEDLIKEHOLDSPROSJEKTET

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av valgkomité
- B) Valg av styreleder for 1 år
- C) Valg av ett styremedlem for 1 år
- D) Valg av ett styremedlem for 2 år

Oslo, 5.mai 2021
Styret i Furutoppen Boligsameie

Randi Runa S Flesland /s/ Dag Oddvar Larsen /s/

Johanne Lexau /s/ Eivind Anders Sørli /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Runa S Flesland	Furulundtoppen 19
Styremedlem	Dag Oddvar Larsen	Furulundtoppen 17
Styremedlem	Johanne Lexau	Furulundtoppen 13
Styremedlem	Eivind Anders Sørli	Furulundtoppen 13

Valgkomiteen

Steinar Rossow	Furulundtoppen 13
Annette Valde	Furulundtoppen 23

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

Generelle opplysninger om Furutoppen Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

Furutoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884029562, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Furulundtoppen 13-23

Gårds- og bruksnummer :

10 157

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Furutoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

**Vibbo:**

Vibbo er beboerportalen i Obos. Vi ber alle om å melde seg inn i denne på www.vibbo.no. Her kan dere selv oppdatere mobil, epostadresse og gi digitalt samtykke.

Seksjonseierne må innom Vibbo i forhold til digitale møter.

Denne vil fortløpende oppdateres slik at dere kan finne all relevant informasjon om sameiet, kan følge styrets arbeid, anbefalte håndverkere, og planen er at man etter hvert kan bestille tjenester både fra Obos og andre leverandører, f.eks nøkler, postkasseskilt og annet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1410407. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Furutoppen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

TV- og bredbåndstjenester

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside telia.no.

Andre faste avtaler

Renhold og vaktmestertjenester utføres av Elite Service Partner AS. Avtalen ble fornyet i 2015.

Snøbrøyting med strøing av grus, og senere fjerning av grus, utføres av Vaktmesterkompaniet AS.

Det er også inngått en fast vedlikeholdsavtale som gjelder brannporten under nr 21, samt en vedlikeholdsavtale på kjøleanleggene i kjølerommene.

Styret vurderer at tjenestene har fungert godt i 2020.



Parkering

Sameiet har garasjeplasser hvor bruksretten eies av seksjonseierne, sameiet og av naboeiendom i nr 25. I tillegg er det parkeringsplasser utenfor, ved siden av garasjeportene, for besøkende.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos - Access Låsspesialisten AS
Telf: 2222 8888/948 05 200 E-post: post@22228888.no

For navneskilt ved inngangsdør og i garasje kan Phono kontaktes – de holder til i Hoff terrasse 2 og har Tlf 22 50 87 00.
Der kan navneskilt bestilles ved å sende en e-post til: teknisk@phono.no
De ønsker bestilling skriftlig av hensyn til staving av navn. Husk å oppgi adresse her på Furulundtoppen, slik at de vet hvilket navneskilt som skal produseres.

Navneskilt til våre postkasser kan bestilles ved å kontakte Posten på:
<https://www.posten.no/nettbutikker/skiltbutikken>

Eventuelle spørsmål kan rettes til styret.

Andre tjenester

Hver blokk har sin blokkansvarlige. Navn og kontaktdata står på tavlene i oppgangene.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|---|
| 2020 | <ul style="list-style-type: none">-Gjennomgang og godkjenning av alle elektrotekniske anlegg-Installert elbil ladebokser på alle parkeringsplasser i garasjeanleggene, avtale med Ohmia. Ikke kostnad for sameiet, kun for brukere.-Brannteknisk gjennomgang i alle seksjoner, med fornying av utstyr etter behov-Brannteknisk gjennomgang og utskifting av utstyr i alle fellesområder både i trappeoppganger og garasjer-Vedtatt videre rehabiliteringsplan |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none">-Ny Getavtale med nye Get bokser med utvidet funksjon (Get er nå Telia)-Nye blandebatterier og justert røropplegg ifm varmtvannsbeholderne i nr 19,21 og 23 |
| 2018 | <ul style="list-style-type: none">-Oppgradering av uteanlegg ved rydding og utskifting av beplantning ved ankomst ved rundkjøringen og langs gangveien ved nr 19-23.-Isolering av midtre krypløft i blokk nr 15 |
| 2017 | <ul style="list-style-type: none">- Oppgradering av alle oppganger, med maling av alle treflater, og ny vinyl på gulv.- Ny beplantning skråning utenfor nr 23 nordvest etter drenering.- Netteier Hafslund byttet til smarte strømmålere (AMS) i alle sikringsselskap som bl.a. medfører automatisk avlesning av målere |
| 2016 | <ul style="list-style-type: none">- Avløpsrens i nr 13,15,19,21,23.- Reparasjon av branndør i garasje- Drenering og utbedring av grunnmur i nr 23 mot nordvest ifm fuktgjennomtrenging.- Utbedring og omlegging av el.kurser på varmetråder i gangvei til nr 15 og 17.- Tømt avløpskum ved utløp garasje v nr 23, og lagt ned acudrain |



- 2015
 - Utskifting felles sikringssskap i oppgangene.
 - Utbedret sotluker i boder for de 12 øverste gavlleiligheter etter krav fra Brann og Redningsetaten.
 - Inngått ny/utvidet Get-avtale
 - Avløpsrens i alle seksjoner i nr 17
 - Elektrisk utbedring av varmtvannsbeholderne
- 2014
 - Utbedring utelys og varmekabler i vei ved nr 13-17.
 - Tilsyn fra OK Brann- og Redningsetaten
 - Utskifting av alt lys i oppganger
- 2012
 - Skiftet alle brannslukningsapparat
- 2011
 - Nye trykkøkningspumper for vann
 - Utvendig maling av alle blokkene
- 2010
 - Lysarmaturer i garasje skiftet, oppgradering av røyklukeanlegg
- 2006
 - Nytt callinganlegg
- 2003
 - Alle varmtvannsbeholdere skiftet ut
- 2002
 - Oppgradering/nye gradrenner på taket
- 2001/02
 - Utvendig beising av alle 6 blokkene

Kjøring på gangveier

Fortsatt kjøres det for mye på våre gangveier. Særlig gjelder dette gangveien bak 19-23, da våre naboer i nr 25 ikke følger reglene. Deres veirett går gjennom garasjen under blokkene 19-23. Styret ber om at alle bidrar til å redusere unødvendig kjøring, og at den nødvendige kjøringen skjer med lav fart.

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter med referat til seksjonseierne, og ellers mye aktivitet på drift og vedlikehold av sameiet.

Vi startet året med et ekstraordinært årsmøte i januar for å få på plass reviderte vedtekter og gi styret fullmakt til å inngå avtale med elbil anlegg, og iverksette et større vedlikeholdsprogram for sameiet. På grunn av koronasituasjonen har deler av vedlikeholdsprogrammet blitt noe forsinket, men vi er i gang.

Den siste revisjonen av vedtektene skjedde i ordinært årsmøte, der vi blant annet ryddet i gamle uklarheter om eierskap i garasjeanlegget, samt fikk inn bestemmelser om ladeanlegget i garasjene. For utfyllende informasjon vises til årsmøtepapirene.

Styret har, i tråd med vedtak i ekstraordinært årsmøte 22.1.20, inngått avtale med Ohmia Charging om etablering av ladeanlegg i garasjene. Ohmia hadde ansvar for prosjektering og installasjon, samt har ansvar for administrasjon og drift av anlegget. Ohmia tok kostnadene ved etablering av infrastrukturen. Det er nå etablert ladeboks på alle parkeringsplasser i garasjeanleggene. Det er kun de beboerne som benytter seg av tjenesten som betaler. Dette er et felles anlegg med tilgang for alle garasjeiere, hvor den enkelte garasjeier betaler etablering og kobler seg til når de ønsker.

Sameiets tre bruksretter til parkering i garasjeanlegget, dvs plassene 24, 25 og 65 ble solgt i 2020, til seksjonseiere i vårt sameie, for totalt 640 100 kroner. Dette var over takst, og med budrunde på de plasser som flere enn en var interessert i å kjøpe. Hensikten med salget var å skaffe penger til planlagt vedlikehold av bygningsmassen.

Vi har hatt en fornyelse av utelamper, da de gamle var umulig å få tak i lyspærer til. Det er satt opp nye led-lamper langs gangveiene våre, og sykkelbodene har fått lys som tennes automatisk og stikkontakt for lading av elsykler.

Forarbeidet til betongrehabilitering er gjort gjennom stikkprøvekontroller både i garasjer og på balkonger.

Vedlikeholdsprogrammets elektrotekniske vurderinger og godkjenning er ferdig.

Vi har i år hatt rørbrudd på nedløpsrøret som går fra taksluket og ned gjennom bygget både i nr 19 og nr 13. Disse ble raskt reparert.

HMS:

Det er i 2020 foretatt følgende for å sikre kravene til Helse og Sikkerhet:

- Det er oppfordret til kasting av kjemisk avfall, og sørget for innsamling og bortkjøring.
- Vi har fått utarbeidet en brannteknisk rapport, som påpekte enkelte mangler. Tiltak for å rette opp disse er igangsatt.
- Det elektriske anlegget er kontrollert, og alle mangler er utbedret.
- Felles brannvernustyr er kontrollert, og beboerne har fått tilbud om brannvernkontroll av leilighetene.
- Det er igangsatt måling av radonstrålingen

I forbindelse med befaringene og kontrollene nevnt over, anses vernerunden for avholdt.

Vi er så heldige at selv om vi bor i en stor by, er vi for det meste omgitt av natur. Hos oss er det i år registrert mange fuglearter, om noen færre enn tidligere, og ekorn og rådyr er ofte gjester.

Mangfoldet av pollinerende insekter er i nedgang. Klimaendringer, sprøytemidler og invaderende fremmed arter truer pollinerende insekter.

Oslo Kommune har en satsning på å bedre forholdene for de pollinerende insektene. Sammen med Naturhistorisk Museum, Universitet i Oslo og andre har kommunen fått utarbeidet en blomstermeny.

De har også lagt ut beskrivelse for enkle bie og innsekts hoteller. Pollinatoren trenger rikelig tilgang på blomster hele sesongen, fra tidlig vår og utover sensommeren. Mens noen arter foretrekker åpne blomster der de kommer lett til matfatet er andre spesialisert i å suge ut nektar med lange tunger ned i dype, trange kronrør.

Enkelte beboere har på egen hånd gjort mye for å tilfredsstille kommunens ønske, gjennom å tilrettelegge for insekters boplasser og gjennom beplantning som følger blomstermenyen. Vi oppfordrer alle til å ta en titt på blomstermeny.no når dere planter i verandakassene, og rundt husene.



Igangsatt etter 2020:

Vedlikeholdsprogrammet:

Branntekniske tiltak er iverksatt på alle nivå i sameiet. Det har vært en brannteknisk gjennomgang og oppgradering i alle seksjoner. Tilsvarende er gjort i fellesanleggene. Noe arbeid gjenstår i bod arealene, som pr i dag ikke har godkjente brannceller for de som ønsker å stå friere med hva de oppbevarer der.

Betongrehabiliteringen har til hensikt å sikre at ikke betongen svekkes og at jernet ikke korroderer. Styret har engasjert en profesjonell ekstern prosjektleder, som utarbeider kravspesifikasjon, utlyser arbeidet, velger entreprenør og følger opp arbeidet. Alle beslutninger tas sammen med styret. Målet er å velge entreprenør før sommeren 2021 og komme i gang med selve arbeidet høsten 2021.

Det gjøres oppmerksom på at det vil settes opp stillaser høsten 2021, som blir innkledt, rundt blokkene.

- Garasjene: Det vil gjøres arbeid med bærekonstruksjonene nede i garasjene, litt forskjellige metoder på forskjellige områder.
- Terrassene:
 - Gulv: Det anses at det kun er risiko på de øverste terrassene, da det primært er disse som er utsatt for vær og vind. Samtlige av disse vil sjekkes for eventuell utbedring på gulv. Der dette blir nødvendig, vil eventuelle fliser fjernes, gulvet vil så behandles med beskyttende belegget på betongen. Eventuell flis legging etter dette må bekostes av seksjonseier, og etter gitte retningslinjer. For sikkerhets skyld vil det også sjekkes om noen av de andre terrassene må behandles.
 - Blomstertrau: Disse vil bli behandlet for å beskytte betongen.
 - Mur: All mur, for eksempel på ytterkant av terrassene, vil repareres og males med beskyttende maling.
- Ytterveggene: Bærebjelken på oversiden av vindusrekkene på sidene av blokkene skal repareres/ forsterkes. Da vil samtidig alle vinduer på disse veggene males på utsiden, samt yttersiden av rekkverket.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 963 552,-.

Dette er kr 651 552,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av p-plasser i 2020. Dette gav boligselskapet en inntekt på kr. 640 100,-



Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 895 930,- ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 1 069 487,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 135 119,-.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til drift og vedlikehold som omfatter litt vanlig drift og vedlikehold, samt noe for oppstart prosjektering vedlikeholdsplan. For resten av kostnadene som påløper til vedlikeholdsarbeidet, vises til egen sak på finansiering av utvidet vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret er uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furutoppen Boligsameie.

Lån

Furutoppen Boligsameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Dette skyldes at beløpet for vedlikeholdsarbeidet ikke er kjent enda, samt at dette anbefales finansiert av den enkelte seksjonseier. Styret vil komme tilbake med beløp og konsekvenser når disse er kjent.

Det er foreløpig budsjettet med et lite underskudd på 49 000 kr.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Furutoppen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Furutoppen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HEA1W-Q8WLG-KZDE6-4IVES-HODDI-PTEDH



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 884 029 562, KUNDENR. 6014

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 311 552	2 007 348	2 312 000	2 312 000
Andre inntekter	3	652 000	6 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 963 552	2 013 848	2 312 000	2 312 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-9 234	-8 230	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-75 489	-73 363	-75 000	-76 000
Konsulenthonorar	5	-22 850	-117 450	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-418 401	-186 646	-400 000	-700 000
Forsikringer		-172 510	-131 097	-137 550	-190 000
Kommunale avgifter	7	-455 185	-420 953	-454 300	-475 000
Energi/fyring		-142 661	-189 257	-280 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 296	-232 746	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	8	-373 303	-341 626	-370 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 895 930	-1 701 367	-1 991 850	-2 361 000
DRIFTSRESULTAT		1 067 622	312 481	320 150	-49 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 491	4 889	0	0
Finanskostnader	10	-626	-87	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 865	4 802	0	0
ÅRSRESULTAT		1 069 487	317 283	320 150	-49 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 069 487	317 283		



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 884 029 562, KUNDENR. 6014

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsførte kostnader		247 647	56 574
Andre kortsiktige fordringer		0	158
Driftskonto OBOS-banken		1 844 085	755 926
Sparekonto OBOS-banken		414 552	412 566
SUM OMLØPSMIDLER		2 506 284	1 225 224
SUM EIENDELER		2 506 284	1 225 224
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 135 119	1 065 632
SUM EGENKAPITAL		2 135 119	1 065 632
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 534	78 644
Leverandørgjeld		266 631	80 948
SUM KORTSIKTIG GJELD		371 165	159 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 506 284	1 225 224
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 09.03.2021
Styret i Furutoppen Boligsameie

Randi Runa S Flesland /s/

Ragnhild Eng Weden /s/

Johanne Lexau /s/

Dag O Larsen /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 300 152
Garasje	6 400
Strøm EL-bil	5 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 311 552

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dugnad	2 800
Strøm EL-bil	9 100
Salg P-plass	640 100
SUM ANDRE INNETEKTER	652 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 234.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 600
Andre konsulentonorarer	-16 250
SUM KONSULENTHONORAR	-22 850

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-124 517
Drift/vedlikehold VVS	-45 105
Drift/vedlikehold elektro	-153 070
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 002
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-28 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 250
Kostnader dugnader	-1 083
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-418 401

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-307 872
Feieavgift	-10 178
Renovasjonsavgift	-137 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-455 185

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-8 648
Annet driftsmateriale	-919
Lyskilder	-15 231
Vaktmestertjenester	-160 706
Renhold ved firmaer	-123 030
Snørydding	-41 415
Kontorrekvisita	-1 442
Annen kontorkostnad	-10 571
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 780
Bank- og kortgebyr	-2 633
Velferdskostnader	-3 830
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-373 303

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 491
SUM FINANSINNTEKTER	2 491

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Annen rentekostnad	-290
Renter på leverandørgjeld	-337
SUM FINANSKOSTNADER	-626



SAK 6. FINANSIERING AV VEDLIKEHOLDSPROSJEKTET

Styret inviterer Årsmøtet til å ta en prinsippbeslutning på finansiering av vedlikeholdsprosjektet.

Det vises til tidligere informasjon om vedlikeholdsprosjektet og grove kostnadsanslag. Det er en omfattende vedlikeholdsplan som skal gjennomføres. I første omgang er det betongrehabilitering av hele bygningsmassen i sameiet.

Dette vil medføre en del kostnader, som pr i dag ikke er klarlagt. Prosjektet er startet, ekstern prosjektleder er hyret inn og arbeider nå med detaljeringen av anbudet på arbeidet. Planen er å få inn tilbud og velge entreprenør før sommeren. Da vil vi sitte med oversikt på kostnader og tidsplan.

Sameiet har noe midler slik at starten av prosjektet kan finansieres av disse. De øvrige midlene vil anslagsvis måtte samles inn mot slutten av året. Uansett er det snakk om vesentlig høyere beløp enn hva sameiet har opparbeidet seg av midler. Et svært foreløpig grovt anslag tilsier gjennomsnittlig 100 000 kroner pr seksjon i denne runden.

Styret anbefaler at kostnader for vedlikeholdet fordeles på seksjonseierne i tråd med sameiebrøken. Dette er klart den beste løsningen fordi:

1. Det er den billigste løsningen for alle. Eventuelle lån er vesentlig billigere hvis de tas opp som boliglån av den enkelte seksjonseier enn om sameiet skal ta opp felleslån.
2. Dette vil holde felleskostnadene nede. Det er positivt både for de som skal bo her, og for de som skal selge.
3. Styret har vært i kontakt med banker, som tydelig gir råd om at denne løsningen er den mest gunstige for seksjonseierne.

Endelig beløp og tidspunkt vil styret komme tilbake med så snart denne kunnskapen foreligger. Denne gangen inviteres årsmøtet kun til en prinsippbeslutning.

Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsprosjektet vil finansieres gjennom ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne. Beløpet vil fordeles i tråd med sameiebrøken.