



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 319 178
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FALKETUNET SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 478 410	1 557 046
Sum inntekter		1 478 410	1 557 046
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 584 910	1 170 149
Sum kostnader		1 619 140	1 204 379
Driftsresultat		-140 730	352 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		504	578
Sum finansinntekter		504	578
Annen finanskostnad			1 642
Sum finanskostnader		0	1 642
Netto finans		504	-1 064
Ordinært resultat før skattekostnad		-140 226	351 603
Ordinært resultat etter skattekostnad		-140 226	351 603
Årsresultat		-140 226	351 603
Totalresultat		-140 226	351 603
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-140 226	351 603
Sum overføringer og disponeringer		-140 226	351 603



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		270 009	78 259
Sum fordringer		270 009	78 259
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		326 413	659 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 413	659 534
Sum omløpsmidler		596 423	737 793
SUM EIENDELER		596 423	737 793

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		439 445	579 671
Sum opptjent egenkapital		439 445	579 671
Sum egenkapital		439 445	579 671
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		140 283	123 542
Annen kortsiktig gjeld		16 695	34 581
Sum kortsiktig gjeld		156 978	158 122
Sum gjeld		156 978	158 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 423	737 793



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239079

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 319 178
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FALKETUNET SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 924 319 178
FALKETUNET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 478 410	1 557 046
Sum inntekter		1 478 410	1 557 046
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 584 910	1 170 149
Sum kostnader		1 619 140	1 204 379
Driftsresultat		-140 730	352 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		504	578
Sum finansinntekter		504	578
Annen finanskostnad			1 642
Sum finanskostnader		0	1 642
Netto finans		504	-1 064
Ordinært resultat før skattekostnad		-140 226	351 603
Ordinært resultat etter skattekostnad		-140 226	351 603
Årsresultat		-140 226	351 603
Totalresultat		-140 226	351 603
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-140 226	351 603
Sum overføringer og disponeringer		-140 226	351 603



Organisasjonsnr: 924 319 178
FALKETUNET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		270 009	78 259
Sum fordringer		270 009	78 259
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		326 413	659 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 413	659 534
Sum omløpsmidler		596 423	737 793
SUM EIENDELER		596 423	737 793
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		439 445	579 671
Sum opptjent egenkapital		439 445	579 671



Sum egenkapital	439 445	579 671
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	140 283	123 542
Annen kortsiktig gjeld	16 695	34 581
Sum kortsiktig gjeld	156 978	158 122
Sum gjeld	156 978	158 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	596 423	737 793



Organisasjonsnr: 924 319 178
FALKETUNET SAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7790 Falketunet Sameie





Til seksjonseierne i Falketunet Sameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 17.03.2022, kl. 18.00 – 20.30 i Førnebu Piloten
(Snarøyveien 55, 1364 Førnebu, inngang fra utsiden av Førnebu senter)**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Falketunet Sameie 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 Falketunet Sameie
vil bli avholdt torsdag 17.03.2022, kl. 18.00 – 20.30 i Fornebu Piloten**

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedlikehold på Sameiets utearealer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Sandvika, 15.02.2022
Styret i Falketunet Sameie

Khurram Ali/s/ Bjørn-Ove Indrøy/s/ Rolf-Hugo Kirkvik/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Khurram Ali	Bjørnenga 5
Styremedlem	Bjørn-Ove Indrøy	Bjørnenga 7
Styremedlem	Rolf-Hugo Kirkvik	Bjørnenga 7
Varamedlem	Frode Kongestøl Kristensen	Bjørnenga 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Falketunet Sameie

Sameiet består av 31 seksjoner.

Falketunet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924319178, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bjørnenga 5
Bjørnenga 7
Bjørnenga 9

Gårds- og bruksnummer:

41 989

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

Falketunet Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har jobbet med følgende saker:

- Oppfølging av reklamasjoner for fellesarealer
- Befaringer av fellesarealer inne og ute med kvalitetskontroll fra ulike tredjepartsleverandører som VVS, Ventilasjon, Elektriker, Garasjeport m.m.
- Oppfølging av vaktmester, avlesning av billadere, vannsuging, gatevarme nedkjørsel garasje, navnetablå, umålt varmetap, samarbeid med andre sameier på Storøya m.m.
- Inngåelse av nye avtaler
 - Sprinkler
 - VVS
 - Energi
- Brannsikring
 - Opplæring i branntekniske anlegg
 - Oppfølging av utløste brannalarmer
 - Testet anlegget (nødlis, dørautomatikk, el.)
 - Fellesarealer
 - Fjernet inventar fra bod og fellesområder
- Informasjon til eiere
 - Facebook / Vibbo
 - Infoskriv i postkasser
 - Svar på henvendelser pr telefon og epost

Møter

Styremøter har fungert som arbeidsmøter der sakene er behandlet, arbeidsoppgaver fordelt og vedtak fattet. Det er fra hvert styremøte skrevet protokoll som er signert av tilstedeværende styremedlemmer. Styret har på alle møter vært vedtaksført. I tillegg kommuniserer styret jevnlig internt pr. e-post, telefon og sms. Styret kommuniserer primært elektronisk med sameierne via Vibbo og E-post (styret@falketunet.no). Facebook er først og fremst kommunikasjonskanal for seksjonseiere som styret også er en del av, men ikke alltid deltar aktivt i alle diskusjoner eller svarer ut. Videre har styret gjennomført en rekke befaringer, knyttet til sameieforhold, reforhandling av avtaler eller reklamasjonsberettigede forhold i sameiets fellesarealer.

HMS - helse, miljø og sikkerhet

HMS følges løpende opp av styret.

Styret har utarbeidet en sjekklister til alle sameiere. Listen er ment å fungere som huskeliste for egenkontroll i boligene. Det er viktig at hver seksjonseier følger sjekklisten årlig.

Brannvern er en viktig del av vår sikkerhet. Styret vil minne om og oppfordre til at den enkelte sameier tilstrekkelig sjekker røykvarslere som er direkte tilkoblet til hoved brannsentralen og melder ifra til styret hvis meldere lyser rødt, piper eller viser feil på brannsentral plassert i inngangspartiet i alle blokkene. Styret vil oppfordre til å montere ekstra seriekoblede brannmeldere i alle soverom som ekstra sikkerhet. Det er viktig å sjekke og teste manuelle meldere man selv har montert en gang i året og huske å skifte batteri årlig. Styret oppfordrer til å sjekke at pulverapparater er intakte. Som bruker av en bolig er du selv ansvarlig for egenkontroll av din hånd slukker. Dette bør gjøres hvert kvartal, her er sjekklisten:

- Vet alle i husstanden hvor slukkeren står?
- Er slukkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slukkerens bruksanvisning leselig?
- Er slukkeren hel og pen uten synlige skader?
- Har slukkeren trykkindikator, og angir indikatoren tilfredsstillende trykk? (står på grønt)
- Sikringsplinten er intakt, glir lett og er plombert?
- Kontroll og serviceintervaller på slukkeren er fulgt? (se kontrolletikett på slukkeren)
- Slangen er hel og fin uten fremmedlegemer i slangen/dysen?
- Pulveret er løst og flyktig? Pulverslukkeren skal også snus på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre / føle at pulveret er løst / flyktig og "renner" i beholderen.

Les mer om vedlikehold av brannslukker i bolig: <https://www.tryggogsikker.no/alt-du-trenger-a-vite-om-vedlikehold-av-brannslukker-i-bolig/>

Brannalarm i blokk og garasje er koblet med direkte varsling til Asker og Bærum brannvesen.

Heis er også koblet mot alarmsentral. Primært skal alarmknappen inne i heisen brukes, husk å holde inn alarmknappen opptil 30 sekunder for å komme i kontakt med alarmsentralen. Sekundært kan vakttelefonnummer: 800 31 790 til Schindler heis som er døgnbemannet kunne brukes så lenge det er dekning i heisen.

Det har vært utfordringer med lekkasje fra garasjedekket i garasjen og denne reklamasjonen er nå lukket. Styret har fulgt opp garasjeanlegget etter styrtregn flere ganger uten å dokumentere synlige lekkasjer. Styret har fulgt opp henvendelser om vannlekkasje i garasjen som har vist seg å komme fra snødekte biler.

Styret minner om at sprinkelhoder ikke skal dekkes til eller males over. Vær ekstra påpasselig med ombygging av garderobeskap at de ikke dekker sprinkelhoder eller står for nære sprinkelhodene. OBOS prosjekt har utarbeidet driftsinstrukser, som er distribuert til sameierne, og som styret oppfordrer sameier til å følge. Det vil bli tatt årlige kontroller fra tredjepartsfirma i leiligheter.

Styret minner om at ikke alle lekeapparater er egnet for alle årsklasser, og at foresatte har et ansvar for å holde barn under oppsyn når de leker på apparatene. Dette gjelder særlig dersom små barn leker på apparater tilpasset eldre barn. Klatrestativ i andre tun og fellesområder på Storøya er konstruert for og ment for barn fra ca. 5 års alder.

Styret følger opp at vaktmester utfører de HMS-relevante oppgaver som inngår i avtalen om vaktmestertjenester. Styret har kjøpt inn nye blomsterkasser i kortensstål for hindring av unødvendig kjøring på tunet. Kjøring og parkering på veien foran inngangene skal kun forekomme ved inn eller utflytting eller større vareleveringer. Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området. De nye blomsterkassene har hindret 95% unødvendig kjøring inn på tunet. HMS med hensyn til kjøring inn på tunet er nå ivaretatt spesielt for de minste i sameiet.

Styret minner om at fellesarealer skal holdes ryddige, og som regel fri for private eiendeler. Det er særlig viktig å påse at rømningsveier ikke hindres. Påse at ikke barnevogner eller



annet inventar hindrer rømningsvei og at det ikke oppbevares brannfarlige eller andre farlige stoffer i sameiets eiendom. Det er ekstra viktig at det ikke oppbevares gass av propan, butan, acetylen under bakkenivå i garasje eller i bod tilknyttet garasjelegget, og heller ikke oppbevares brannfarlige væsker som ren alkohol og bensin i området. I tillegg kan white spirit, parafin, diesel og fyringsoljer bli brannfarlige ved forhøyet romtemperatur. Tennvæsker må ikke oppbevares på terrassen da de kan bli brannfarlige i sterkt sollys. Beboerne oppfordres til å sette seg inn i husordensreglene.

Styret har brukt mye tid på oppfølging av OBOS' utbedring av mangler i fellesarealer, herunder befaringer, korrespondanse og få utbygger til å få dekket kostnader som naturlig er utbyggers ansvar. Styret forventer at det vil gå like mye tid til oppfølging i 2022, av erfaring tar det dessverre lang tid med å få lukket alle gjenstående reklamasjoner og det er ikke alltid enkelt å få utbygger til å akseptere reklamasjoner. Det er viktig at seksjonseiere/beboere som skal reklamere benytter webportalen oppgitt fra OBOS.

Styret minner om at reklamasjonsfristen på fem år etter bustadoppføringslova for de fleste fellesarealer og boliger utløper november 2024. Det vil ikke bli gjennomført noen befaringsforbindelse med at fristen utløper, og den enkelte må selv sørge for å reklamere over eventuelle nye forhold som avdekkes i boligene.

Annen informasjon fra styret

Styret har en hjemmeside <https://vibbo.no/falketunet> og en e-postadresse: styret@falketunet.no.

På hjemmesiden finnes blant annet husordensregler og vedtekter.

Informasjon fra styret sendes i hovedsak via Vibbo (e-post/SMS). Det er derfor viktig at alle melder inn/samtykker til elektronisk kommunikasjon via OBOS og oppdaterer e-postadresser til styret. Hvis ikke er styret pålagt å trykke opp dokumenter for postomdeling, med økte kostnader.

Forvaltning av fellesarealer etc.

Det planlegges ingen større vedlikeholdsarbeider i 2022 som skal bekostes av sameiet, utenom erstatning av et grusfelt med heller som styret ble bedt om å undersøke i fjorårets møte.

Enkelte reklamasjoner som er avvist fra OBOS vil måtte bli dekket av sameiet, omfanget er ukjent grunnet pågående reklamasjoner som ikke er avklart fra OBOS.

Sameiets bygningsforsikring er tegnet i IF med polisenummer: 3197913

Vaktmestertjenester leveres av Komplet Drift AS.

Komplet Drift AS, leverer vintertjenester (brøyting og strøing), renhold av fellesopp ganger og vedlikehold av grøntarealene.

Styret anbefaler at det avholdes dugnad våren 2022. Det vil i den forbindelse bli leid inn container. Det er viktig at alle følger reglene for hva som kan kastes i container, slik at sameiet unngår store utgifter til sortering.



Gjesteparkering

Sameiet disponerer 6 gjesteparkeringsplasser, og styret ber alle om å respektere at det ikke er tillatt for beboere å bruke gjesteparkeringsplassene for egen parkering. Styret ønsker at sameiet fortsetter å bruke gjesteparkering basert på tillit og ønsker ikke å forvalte gjesteparkering gjennom parkeringsselskap med bøtelegging. Styret ønsker et hyggelig bomiljø med minst mulig inngripen fra styret i form av formaninger, varsler, pekefinger, skilting, masing m.m.

Storøya Huseierforening

Sameiet er pliktig medlem i Storøya Huseierforening. Sameiet har rett til å møte i styremøter og årsmøter i huseierforeningen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 478 410.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes a konto fjernvarme.
Andre inntekter består i hovedsak av el-bil og nettinnbetalinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 619 140.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 140 226 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 439 445

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 372 000 til normalt drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med økte energikostnader.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Falketunet Sameie.

Lån

Falketunet Sameie har ingen lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Garasje plass økte med kr 10 pr mnd pr plass fra 01.01.2022.

TV/Bredbånd økte med kr 44 pr seksjon pr mnd fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Falketunet Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Falketunet Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SZM75-DVET2-8NUJO-DCZF3-DUE7K-5WBZH



FALKETUNET SAMEIE
ORG.NR. 924 319 178, KUNDENR. 7790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 452 192	1 557 029	1 729 000	1 534 000
Andre inntekter	3	26 218	17	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 478 410	1 557 046	1 729 000	1 534 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 300	-4 300
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 065	-13 595	-8 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-75 518	-79 456	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-33 363	-7 515	-15 000	-15 000
Kontingenter		-2 030	0	0	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-346 421	-193 233	-425 000	-372 000
Forsikringer		-72 411	-61 045	-68 000	-68 000
Kommunale avgifter	9	-315 787	-296 163	-314 400	-339 000
Energi/fyring	10	-289 715	-112 409	-376 864	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 228	-134 958	-148 000	-154 000
Andre driftskostnader	11	-294 373	-271 775	-261 200	-299 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 619 140	-1 204 379	-1 735 764	-1 615 300
DRIFTSRESULTAT		-140 730	352 667	-6 764	-81 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	504	578	0	0
Finanskostnader		0	-1 642	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		504	-1 064	0	0
ÅRSRESULTAT		-140 226	351 603	-6 764	-81 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	351 603		
Fra opptjent egenkapital		-140 226	0		



FALKETUNET SAMEIE
ORG.NR. 924 319 178, KUNDENR. 7790

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 588	127
Forskuddsbetalte kostnader		67 462	69 918
Energiavregning	13	196 959	8 214
Driftskonto OBOS-banken		326 413	659 534
SUM OMLØPSMIDLER		596 423	737 793
<hr/>			
SUM EIENDELER		596 423	737 793
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		439 445	579 671
SUM EGENKAPITAL		439 445	579 671
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 695	21 414
Leverandørgjeld		140 283	123 542
Annen kortsiktig gjeld		0	13 167
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 978	158 122
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 423	737 793
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum 15.02.2022
Styret i Falketunet Sameie

Khurram Ali/s/

Bjørn-Ove Indrøy/s/

Rolf-Hugo Kirkvik/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 038 240
Felleskostnader likt	217 500
TV/bredbånd	138 852
Garasje	57 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 452 192

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	14 471
Nettinnbetalinger	11 747
SUM ANDRE INNETEKTER	26 218

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 065.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 363
SUM KONSULENTHONORAR	-33 363

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 307
Drift/vedlikehold elektro	-5 819
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 314
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 831
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 334
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 738
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 038
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-2 041
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-346 421

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-177 024
Renovasjonsavgift	-138 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-315 787

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-191 548
Andre fyringskostnader	-98 167
SUM ENERGI / FYRING	-289 715

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 661
Verktøy og redskaper	-628
Driftsmateriell	-3 598
Lyspærer og sikringer	-11 531
Vaktmestertjenester	-50 031
Renhold ved firmaer	-94 406
Snørydding	-33 853
Andre fremmede tjenester	-4 490
Trykksaker	-587
Andre kostnader tillitsvalgte	-700
Andre kontorkostnader	-3 970
Telefon, annet	-443
Porto	-587
Kontingenter	-74 975
Bank- og kortgebyr	-2 912
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-294 373

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	504
SUM FINANSINNTEKTER	504

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-276 864
SUM INNTEKTER	-276 864

KOSTNADER

Administrasjon	20 000
Fjernvarme	453 823
SUM KOSTNADER	473 823

SUM ENERGIAVREGNING	196 959
----------------------------	----------------

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.



Innkomne forslag:

1.

Vedlikehold på Sameiets utearealer

Forslagstiller: Maja Basioli, Bjørnenga 7

Saksfremleggelse:

Vedlikeholdsstandard på våre utearealer i fjor sommer var ikke god nok. Selv på områder som ikke måtte utbedres av Obos var det for svakt grønt vedlikehold. Ugress ble ikke luket regelmessig, plantene ble ikke vannet og stelt i løpet av sommeren og flere av disse tørket ut. Dette får vi en ekstra kostnad i år da disse må erstattes. Det ble tidligere opplyst om en avtale med renholdsfirmaet som vi bruker, om at de også skulle ta seg av grønt vedlikehold, men det fungerte ikke tilfredsstillende.

Når man ser på utearealer ved andre sameier ser man hvor fint det kan bli når skjøtsel blir overlatt til profesjonelle gartnere som gjør en ordentlig jobb. Nabosameiet har investert i et vanningsystem som gjør det lett å vanne planter og busker på tørre, varme dager.

Dugnad er et bra tiltak for å gjøre enkle, ekstraordinære oppgaver som kan løses i felleskap og for å styrke sosialt samvær, men dugnad erstatter ikke regelmessig skjøtsel som må til i sommersesongen. Det koster å ha det fint rundt der man bor, men det er godt anvendte penger.

Vedtak:

Det foreslås at Sameiet inngår en avtale med et anleggsgartnerfirma for profesjonell og regelmessig skjøtsel av våre grønne arealer fra vår-/ sommersesongen 2022.

Styrets innstilling:

Styret har igangsatt arbeid for å utbedre de delene av uteområdene som ikke blir tatt som reklamasjon (og vil fullføre dette i vår). Vi må ha en full sesong for å kjenne behovet før vi kan beskrive behovet for stell og nye tjenester. Styret ønsker ikke å øke felleskostnadene vesentlig, og støtter ikke forslaget.



Valg av tillitsvalgte:

Det er 2 stk Varamedlem for 1 år som skal velges.

Styret ønsker mangfold og inkludering i Falketunet Sameie. Vi ønsker derfor velkommen et mangfold av for eksempel kjønn. Kvinnelige beboere oppfordres til å engasjere seg i forvaltning av Falketunet Sameie.

Det er foreslått:

Frode Kongestøl Kristensen, Bjørnenga 5, 1364 Fornebu

Idar Kristiansen, Bjørnenga 5, 1364 Fornebu

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at det velges 2 stk varamedlem og at Frode Kongestøl Kristensen og Idar Kristiansen blir valgt.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post styret@falketunet.no. Se Falketunet Sameies hjemmeside på VIBBO for ytterligere informasjon. Styreleder Khurram Ali, kan nås på mobilnummer 91323232.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester og skjøtsel av uteområde

Vaktmester fra Komplet Drift AS, ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet av bygninger og utearealer i henhold til avtalen som er inngått og utarbeidede instruksjoner. Alle henvendelser til vaktmester skal gå gjennom styret@falketunet.no eller styreleder på mobilnummer 91323232.

Parkering

Sameiet har utendørs gjesteparkering for gjester og leveranser. Styret har satt opp skilt med parkeringsregler og har foreløpig ikke engasjert eksterne for håndheving av reglene og håper at gjesteparkering kan forsette basert på tillit.

Nøkler/skilt

Nøkkelbestilling gjøres av OBOS eiendomsforvaltning ved å sende e-post til oes@obos.no. Sameiet bruker brikker til fellesdører og systemnøkler til leiligheter. Ved bestilling påløper det et administrasjonsgjebur til OBOS eiendom. I bestillingen trenger OBOS informasjon om nummer på nøkkelen og nummer på brikken. OBOS trenger også vil om seksjonseier ønsker å hente nøkkel/brikke i butikken i Brobekkveien 105, 0582 Oslo eller om de ønsker å få det tilsendt per rekommandert post. Alle kostnader ved bestilling av nøkler/brikker belastes seksjonseier.

Skilt til postkasse bestiller man selv. Endre navn på ringeklokke gjør styret etter henvendesle fra sameier.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenummer SP3197913.1.3. 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 skadeavdelingen i IF på telefon 21492400, eller e-post bedriftskade@if.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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



7790 Falketunet Sameie

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

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