



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 413 722
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2
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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 019 928	2 644 177
Sum inntekter		3 019 928	2 644 177
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	223 020
Annen driftskostnad		2 766 063	3 160 001
Sum kostnader		2 994 263	3 383 021
Driftsresultat		25 665	-738 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 075	8 256
Sum finansinntekter		2 075	8 256
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 075	8 256
Ordinært resultat før skattekostnad		27 740	-730 588
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 740	-730 588
Årsresultat		27 740	-730 588
Totalresultat		27 740	-730 588
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 740	-730 588
Sum overføringer og disponeringer		27 740	-730 588



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			
Kundefordringer		453	7 736
Andre fordringer		692 786	144 935
Sum fordringer		693 239	152 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 015 775	1 727 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 015 775	1 727 912
Sum omløpsmidler		1 709 014	1 880 583
SUM EIENDELER		1 709 014	1 880 583

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 393 418	1 365 678
Sum opptjent egenkapital		1 393 418	1 365 678
Sum egenkapital		1 393 418	1 365 678
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		243 388	70 148
Annen kortsiktig gjeld		72 208	444 757
Sum kortsiktig gjeld		315 596	514 905
Sum gjeld		315 596	514 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 014	1 880 583



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244021

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 413 722
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 915 413 722
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 019 928	2 644 177
Sum inntekter		3 019 928	2 644 177
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	223 020
Annen driftskostnad		2 766 063	3 160 001
Sum kostnader		2 994 263	3 383 021
Driftsresultat		25 665	-738 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 075	8 256
Sum finansinntekter		2 075	8 256
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 075	8 256
Ordinært resultat før skattekostnad		27 740	-730 588
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 740	-730 588
Årsresultat		27 740	-730 588
Totalresultat		27 740	-730 588
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 740	-730 588
Sum overføringer og disponeringer		27 740	-730 588



Organisasjonsnr: 915 413 722
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

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			
Kundefordringer		453	7 736
Andre fordringer		692 786	144 935
Sum fordringer		693 239	152 671

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 015 775	1 727 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 015 775	1 727 912

Sum omløpsmidler		1 709 014	1 880 583
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 709 014	1 880 583
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 393 418	1 365 678
Sum opptjent egenkapital		1 393 418	1 365 678



Sum egenkapital	1 393 418	1 365 678
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	243 388	70 148
Annen kortsiktig gjeld	72 208	444 757
Sum kortsiktig gjeld	315 596	514 905
Sum gjeld	315 596	514 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 709 014	1 880 583



Organisasjonsnr: 915 413 722
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

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

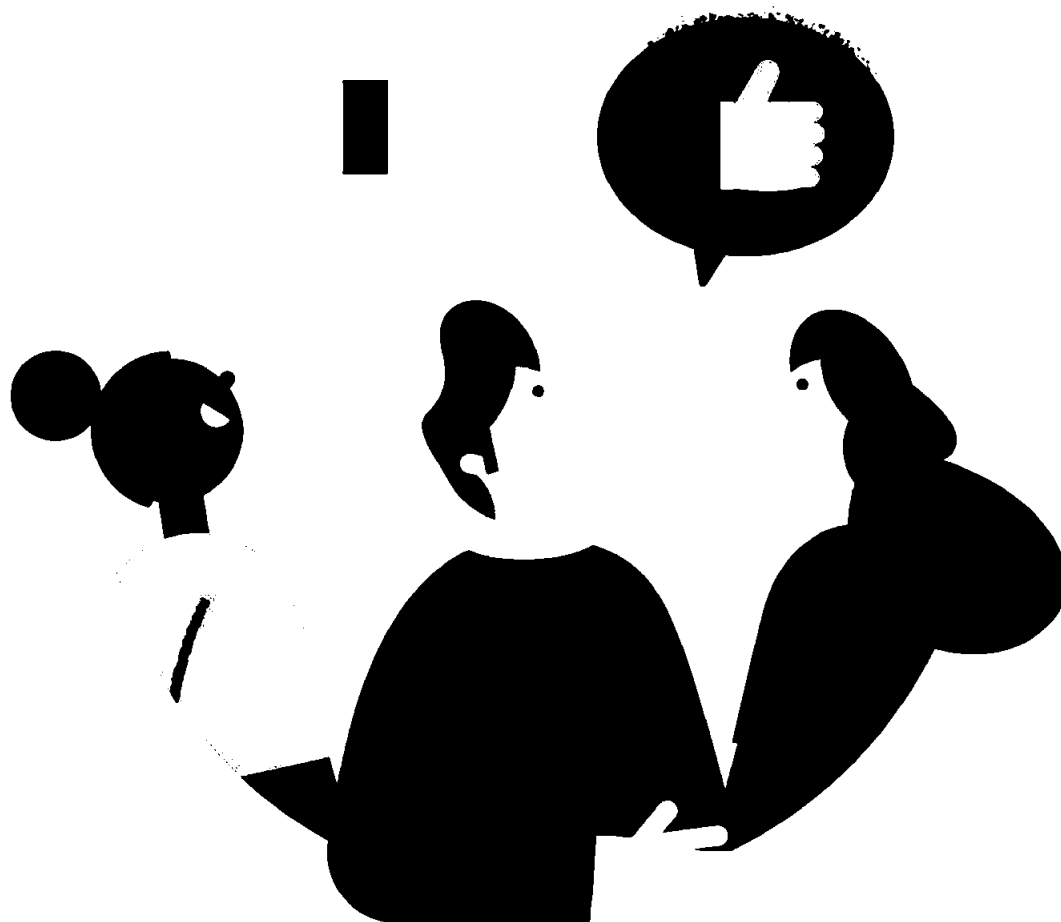
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4372 Finstad Park Boligsameie 2





Til seksjonseierne i Finstad Park Boligsameie 2

Velkommen til årsmøte, onsdag 06.04.2022 kl. 18:00 i Grendehuset.

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 Finstad Park Boligsameie 2 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 Finstad Park Boligsameie 2
avholdes onsdag Onsdag 06.04.2022 kl. 18: i Grendehuset.**

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. BUDSJETT FOR 2021

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra beboere:

Sak 1) Sammenslåing av sameiet 1,2 og 3 til ett felles sameie for Finstad Park

Sak 2) Utrede muligheten for solcelleanlegg på takene

Sak 3) Bytte TV og internettleverandør til Altibox

Sak 4) Treningssenter

Sak 5) Anlegge blomsterbed

Sak 6) Nøkkelbrikke

Sak 7) Sykkelbod/verksted

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 22. februar.2022
Styret i Finstad Park Boligsameie 2

Oddvard Hauge/s/ Stein Erik Dahl/s/ Patricia Benedicte Flakstad/s/

Eivind Marthinsen/s/ Kjell Åge Moslet/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Oddvard Hauge	Midtskogen 4	2020-2022
Styremedlem	Stein Erik Dahl	Midtskogen 4	2021-2023
Styremedlem	Patricia Benedicte Flakstad	Midtskogen 7 A	2020-2022
Styremedlem	Eivind Marthinsen	Midtskogen 3 B	2021-2023
Styremedlem	Kjell Åge Moslet	Midtskogen 3 B	2021-2023

Valgkomiteen

Jorunn Kinden Lensjø	Midtskogen 7 A	2021-2022
Anja Camilla Skjervold	Midtskogen 7 B	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 2

Sameiet består av 104 seksjoner.

Finstad Park Boligsameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915413722, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Midtskogen 4
Midtskogen 3 A og B
Midtskogen 7 A og B
Midtskogen 9 A og B

Gårds- og bruksnummer:

137 779

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

Finstad Park Boligsameie 2 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets beretning 2021

I årsmøteperioden har styret gjennomført 10 styremøter, og to regnskapsmøter med vår forretningsfører OBOS.

Oddvard Hauge har vært sameiets styreleder, valgt på forrige årsmøte, og han har også vært representant i Garasjesameiet.

Konstituering

Styret konstituerte seg som følger på første styremøte:

- Nestleder med spesielt fokus på økonomistyring, og representant i Garasjesameiet: Patricia Flakstad.
- Styremedlem og sekretær: Eivind Marthinsen.
- Styremedlem og representant i Grendehusutvalget: Kjell-Åge Moslet.
- Styremedlem og representant i Garasjesameiet: Stein Erik Dahl.

I Garasjesameiets nedsatte utvalg har Patricia Flakstad vært leder av Økonomiutvalget og sekretær i Avtaleutvalget. Kjell-Åge Moslet har vært styrets representant i HMS-utvalget, og Stein Erik Dahl har vært styrets representant i Fasadeutvalget og også deltatt i Avtaleutvalget.

Oppsummering av Garasjesameiets og utvalgenes arbeid er beskrevet i Garasjesameiets årsrapport, som er vedlagt denne årsrapport.

Styrets hovedfokus

Styrets hovedfokus har vært å sikre en sunn og bærekraftig økonomi som dekker løpende drifts- og vedlikeholdsutgifter, og som bidrar til å bygge egenkapital til fremtidig vedlikeholdsbehov.

Innbakt er formålet om å opprettholde den bygningsmessige standarden i sameiet, noe som betinger gode service- og vedlikeholdsavtaler med samsvar mellom kvalitet på utført arbeid, hyppighet av vedlikehold og pris.

Økonomi

I 2021 har styret sett seg nødt til å øke felleskostnadene betraktelig for å sikre overskudd, dette etter tre år med underskudd og stort forbruk av egenkapital på grunn av underbudsjettering av:

- Felleskostnader til Garasjesameiet (garasje, drift og grendehus).
- Utgifter til energi og fyring.
- Kostnader til oppgradering av infrastrukturen i garasjen for elbil-ladeanlegg.

I tillegg til å øke felleskostnadene for å unngå fortsatt underskudd har felleskostnadene vært justert opp som følge av dyrere strøm og økte kostnader til TV-anlegg og bredbånd. Som årsregnskapet viser så har styret i 2021 klart å snu trenden med underskudd og gått med et svakt overskudd.

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

I tillegg til å gjennomføre planlagt service og vedlikehold i perioden (i henhold til firmaavtaler), inngikk styret avtale med firmaet AKTIV Ventilasjon om rens på alt av ventilasjonssystemer, både på takene og i beboernes leiligheter. Dette var første rens av ventilasjonssystemet siden det ble installert i 2014.



Styret har siden forrige årsmøte selv utarbeidet en vedlikeholdsplan for å få best mulig oversikt over løpende og periodisk vedlikehold, samt å bedre kunne budsjettere vedlikeholdsutgiftene fra år til år. Vedlikeholdsplanen er ikke fullkommen og vi vil derfor fortsette å bearbeide og komplementere denne.

Vedlikeholdsplanen publiseres på VIBBO innen årsmøtet 6. april 2022.

Melding om feil og mangler

Styret har i året som gikk mottatt flere henvendelser fra beboere på feil og mangler i sameiet, eksempelvis at lys ikke fungerer og at dørautomatikk svikter. Styret er helt avhengige av tilbakemelding fra beboere for å kunne oppnå vårt formål om å opprettholde den bygningsmessige standarden i sameiet. Styret gjør imidlertid alltid en vurdering av de innmeldte feilene og manglene. Hvis disse er knyttet til trygghet og sikkerhet vil ekspertise bli tilkalt for å utbedre feilene så fort som mulig. Her er vi dog avhengige av at firma med ekspertise har mulighet til å komme raskt. Hvis feilene ikke er knyttet til trygghet og sikkerhet prøver styret av økonomiske hensyn å få utbedret feilene samtidig som det gjennomføres service.

Informasjon til nye eiere / beboere

Styret har utarbeidet notatet «Vi som bor i Midtskogen» til nye eiere / beboere i Finstad Park 2. Notatet inneholder det vi mener er nyttig informasjon for nye beboere. Notatet leveres fysisk av en eller flere styremedlemmer etter at de nye beboere har flyttet inn. Målsetningen er at nye medlemmer skal føle seg velkommen og også at de skal være orientert om sameiet.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Det innebærer måling og avlesning av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinære innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk for innkrevd akontobeløp. Beløpet beboerne har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelig. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no



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 3 019 928,-.

Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 994 263,-. Dette er tilnærmet likt budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 27 740,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen, som viser sameiets likviditet, fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 393 418,-.

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 tillegg til vanlige drifts- og vedlikeholdskostnader er det her beregnet:

- Kr 100 000 til kontroll og termofotografering av lavspenningsanlegget, dette da lavspenningsanlegget ikke har vært kontrollert siden innflytting i 2015.
- Kr. 50 000 til ENØK-tiltak ved skifte til LED-pærer i fellesområdene.
- Kr. 100 000 for heiskontroll med eventuelle utbedringer samt bytte av batterier i samtlige heiser.

Heisleverandøren OTIS har informert om at alle heisalarmer må være oppdatert fra 2/3G til 4G innen 2025. Oppgraderingen har et foreløpig kostnadsestimat på kr. 100 000. Gjennomføringen av oppgraderingen planlegges startet tidligst i 2023.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Forbruk av vann- og avløp dekkes av den enkelte seksjonseier etter målt forbruk, som avregnes sammen med energiuttaket til varme- og varmtvann. Kommunale avgifter til vann- og avløp er redusert med 9% fra 01.01.2022.

Abonnementsgebyrer på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 7 605,-

- Abonnement vann kr 2 043,-
- Abonnement avløp kr 2 835,-
- Renovasjon felles kr 2 727,-

Gebyret betales med et terminbeløp på kr 1 901,25,- med forfall 20.03, 20.06, 20.09 og 20.12.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Da energikostnadene har vært veldig høye siste halvår, og også forventes å fortsatt være høyt kommende år, er disse kostnadene budsjettert opp til kr. 220 000,-

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 14 377,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Boligsameie 2.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, til kostnader til Garasjesameiet for garasje, drift og grendehus, samt til øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Finstad Park Boligsameie 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 27.740. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Telefon: +47 23 31 07 20

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2 ORG.NR. 915 413 722, KUNDENR. 4372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 012 315	2 540 806	3 000 000	3 465 000
Andre inntekter	3	7 613	103 371	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 019 928	2 644 177	3 000 000	3 465 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-23 020	-28 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 938	-10 813	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-157 470	-153 330	-157 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-14 822	-9 676	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-587 623	-1 136 457	-555 000	-780 000
Forsikringer		-261 623	-251 991	-262 000	-276 000
Kommunale avgifter		0	-4 796	0	0
Kostnader sameie		-701 232	-693 559	-700 000	-700 000
Energi/fyring		-163 238	-44 650	-150 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-556 461	-532 869	-550 000	-580 000
Andre driftskostnader	9	-312 658	-301 861	-328 000	-339 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 994 263	-3 383 021	-2 972 000	- 3 322 000
DRIFTSRESULTAT		25 665	-738 844	28 000	143 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 075	8 256	5 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 075	8 256	5 000	0
ÅRSRESULTAT		27 740	-730 588	33 000	143 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-730 588		
Til opptjent egenkapital		27 740	0		



FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2 ORG.NR. 915 413 722, KUNDENR. 4372

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		144	0
Kundefordringer		453	7 736
Forskuddsbetalte kostnader		140 080	137 378
Andre kortsiktige fordringer	11	3 208	7 557
Energiavregning	12	549 354	0
Driftskonto OBOS-banken		273 635	191 098
Driftskonto OBOS-banken II		8 921	5 670
Sparekonto OBOS-banken		733 219	1 531 144
SUM OMLØPSMIDLER		1 709 014	1 880 583
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 709 014	1 880 583
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 393 418	1 365 678
SUM EGENKAPITAL		1 393 418	1 365 678
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 127	69 050
Leverandørgjeld		243 388	70 148
Energiavregning	12	0	334 212
Annen kortsiktig gjeld	13	81	41 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		315 596	514 905
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 014	1 880 583
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 22. februar 2022
Styret i Finstad Park Boligsameie 2

Oddvard Hauge/s/

Stein Erik Dahl/s/

Patricia B. Flakstad/s/

Eivind Marthinsen/s/

Kjell Åge Moslet/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 752 174
Kabel-tv	561 600
Garasje	420 280
Driftssameiet	250 452
Grendehuset	30 120
Energi og vann	-2 311
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 012 315

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vann og avløp fra 4372	7 613
SUM ANDRE INNETEKTER	7 613

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket julebord fra 2019 og 2021 for totalt kr 5 713, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 822
SUM KONSULENTHONORAR	-14 822

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 710
Drift/vedlikehold VVS	-6 849
Drift/vedlikehold elektro	9 582
Drift/vedlikehold heisanlegg	-206 435
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 529
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-220 497
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 186
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-587 623

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 547
Vaktmestertjenester	-58 110
Renhold ved firmaer	-219 155
Andre fremmede tjenester	-330
Trykksaker	-2 530
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 713
Andre kontorkostnader	-11 539
Porto	-2 870
Bank- og kortgebyr	-4 564
Velferdskostnader	-2 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 658

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 075
SUM FINANSINTEKTER	2 075

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	391
Viderefakturerte fakturaer	2 817
Andre fordringer	0
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 208

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 012 199
Techem	66 451
Vedlikehold	3 949
Fjernvarme	985 540
Uoppgjorte avregninger 2020	-30 050
Vannavregning	535 664
SUM ENERGIAVREGNING	549 355

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 balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-81
Fakturagebyr	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-81



Annen informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 878061. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 sørger for at internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr blir gjennomført. 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.



INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra Anne Berit Åbyholm

Sak 1) Sammenslåing av sameiet 1,2 og 3 til ett felles sameie for Finstad Park.

Styrets innstilling:

Styrene i Finstad Park har allerede igangsatt en utredning om sammenslåing sameiene. Dette arbeidet vil fortsette. Å slå sammen sameiene har mange konsekvenser som må utredes i detalj. Når dette er på plass, vil forslaget bli gjenstand for behandling på årsmøtet.

Sak 2) Utrede muligheten for solcelleanlegg på takene.

Strømprisene vil mest sannsynlig bli høye også i fremtiden. Behovet for elektrisk kraft blir stadig større. Solcelle anlegg på takene vil ha en etableringskostnad, men etter en tid gi oss stor økonomisk gevinst samtidig som vi er med på å bidra til det grønne skiftet.

Styrets innstilling:

Solcelleanlegg på takene vil bli utredet. Alle kostnader og støtteordninger må utredes. Styret ber om tid til denne utredningen og kommer tilbake til saken på et senere tidspunkt.

Sak 3) Bytte TV og internettleverandør til Altibox.

Styrets innstilling:

Ikke aktuelt på nåværende tidspunkt. Ny kontrakt ble signert med Telenor i juni 2021 og avtalen har en bindingstid på 36 måneder.

Forslag fra Vilde Vatn:

Sak 4) Treningssenter

Et lite, men greit treningssenter tror jeg hadde gjort seg både for folks helse, sosiale og for å gjøre leilighetene mer attraktive. Har tidligere bodd en plass der vi betalte ca 750 kr eller noe i året for utstyr og vedlikehold.

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes da det ikke finnes lokaliteter til treningssenter i Finstad Park.



Forslag fra Anne-Sofie Wilde Pettersen

Sak 5) Anlegge blomsterbed

Ønsker å få anlagt blomsterbed eller lignende utenfor leiligheter som ikke har det. Av personlig erfaring (leil. 0101 i 9b) så er det dessverre en del som spaserer rett utenfor vinduene, til tross for at gresset ikke skal brukes som sti. Kan se for meg at det kan potensielt være flere som ønsker å skjermes litt.

Styrets innstilling:

Forslaget oversendes Finstad Park Garasjestyre som har ansvar for uteområdene i Finstad Park.

Sak 6) Nøkkelbrikke

For å forenkle åpning av dører (inngangsdør til blokk og dør inn fra garasje) kunne det vært praktisk å ha mulighet for å bruke nøkkelbrikke i tillegg til nøkkel. For å holde kostnadene nede kan man gi enhetene i blokkene valget om de ønsker å kjøpe nøkkelbrikker.

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes på nåværende tidspunkt av kostnadmessige grunner.

Forslag fra Tove Mjelstad:

Sak 7) Sykkelbod/verksted

Det er ingen faste steder hvor man kan vedlikeholde sykkel osv. her i Midtskogen. Lage et fast sted hvor man kan stå og vedlikeholde, vaske/reparere sykkel, sparkesykkel osv. Helst under tak. Bruke en av de oppmerkede plassene nederst med HCP/gjeste repareringen?

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes på bakgrunn av at det ikke finnes egnede lokaler i Finstad Park for dette.



Jorunn Kinden Lensjø
Anja Skjervold
Valgkomité i Finstad Park Boligsameie 2

Ski, 1. mars 2022

Valgkomitéens innstilling til nytt styre fra årsmøtet 6. april 2022 og valgkomité i 2023

Vi viser til brevet fra OBOS datert 17.01.2022.

Valgkomitéen i Finstad Park Boligsameie 2 består av følgende representanter:

- Anja Skjervold Midtskogen 7 B
 - Jorunn Kinden Lensjø Midtskogen 7 A
- Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder: Oddvard Hauge Midtskogen 4
Styremedlem: Patricia Benedicte Flakstad
Midtskogen 7 A

Forslag til nye styremedlemmer for 2 år

Oddvard Hauge stiller ikke som kandidat til nytt styre. Patricia Benedicte Flakstad har sagt seg villig til å fortsette i styret i to nye år, enten som styremedlem eller som leder.

Anne-Sofie Sivle Pettersen har sagt seg villig til å stille til valg som nytt styremedlem.

Valgkomitéens forslag til nye styremedlemmer/ny leder for de neste 2 år:

- Patricia Benedicte Flakstad Midtskogen 7 A
Reopnevnes og innstilles som styremedlem og leder
- Anne-Sofie Sivle Pettersen Midtskogen 9 B
Innstilles som styremedlem

Dersom valgkomitéens forslag til nye styremedlemmer tas til følge, vil nytt styre i Finstad Park Boligsameie 2 fra 6. april 2022 bestå av følgende representanter:

Patricia Benedicte Flakstad Midtskogen 7 A Styreleder
Anne-Sofie Sivle Pettersen Midtskogen 9 B Styremedlem
Stein Erik Dahl Midtskogen 4 Styremedlem
Eivind Marthinsen Midtskogen 3 B Styremedlem
Kjell Åge Moslet Midtskogen 3 B Styremedlem

Forslaget til nytt styre ivaretar bestemmelsene om likestilling.



Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité for ett år.

Det har ikke lyktes valgkomitéen å finne kandidater til ny valgkomité for 2023.

Valgkomiteen har lagt ut informasjon av valg av nye styremedlemmer og ny valgkomite på Vibbo, på styretavla og på en uoffisiell FB-side i sameiet.

Valgkomiteen har også lagt informasjon om valget i hver enkelt beboers postkasser og har gått rundt og ringt på dører. Mange har ikke vært hjemme, og de som har åpnet, har ikke ønsket å stille til ny valgkomiteen.

Ny valgkomité 2023 må derfor velges på årsmøtet.

Vennlig hilsen

Valgkomitéen i Finstad Park Boligsameie 2

Anja Skjervold og Jorunn Kinden Lensjø



4372 Finstad Park Boligsameie 2

VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Patricia Benedicte Flakstad

Adresse: Midtskogen 7 A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Stein Erik Dahl

Adresse: Midtskogen 4

Navn: Eivind Marthinsen

Adresse: Midtskogen 3 B

Navn: Kjell Åge Moslet

Adresse: Midtskogen 3 B

C. Som styremedlem foreslås:

Navn: Anne-Sofie Sivle Pettersen

Adresse: Midtskogen 9 B

D. Som valgkomité foreslås:

Det har ikke lyktes valgkomitéen å finne medlemmer til ny valgkomité 2023. Jf. Brev fra valgkomitéen i Finstad Park Boligsameie 2 til Mona Kvandahl, OBOS eiendomsforvaltning AS av 1. mars 2022.

1. mars 2022

Valgkomiteen for Finstad Park Boligsameie 2



4373 - FINSTAD PARK GARASJESAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Øistein Olaf Pettersen	Midtskogen 1 A	2021-2022
Nestleder	Peter Batta	Midtskogen 5 A	2021-2022
Styremedlem	Patricia Benedicte Flakstad	Midtskogen 7 A	2021-2022
Styremedlem	Oddvard Hauge	Midtskogen 4	2021-2022
Styremedlem	Ottar Johansen	Midtskogen 1 B	2021-2022
Styremedlem	Per Wiseth	Midtskogen 6	2021-2022
Varamedlem	Kari Elisabeth Breirem	Midtskogen 5 B	2021-2022
Varamedlem	Stein Erik Dahl	Midtskogen 4	2021-2022
Varamedlem	Jon Gleditsch	Midtskogen 11 B	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 1 kvinne.

I året som har gått har også varamedlemmer deltatt

Styret består av 2 ordinære og 1 varamedlem fra hvert sameie, til sammen 6 + 3 personer. Leder og nestleder velges blant disse etter fastsatt rotering blant sameiene. For neste periode 2022-2023 har FP1 leder og FP2 nestleder.

Generelle opplysninger om Finstad Park Garasjesameie

Finstad Park Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919262729, og ligger i Nordre Follo kommune.

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg med parkeringsplasser, boder, tekniske rom og annet fellesareal i en egen fradelt eiendom beliggende under Finstad Park Boligsameie 1 til 3, heretter benevnt Boligsameiene. Eiendommen har gnr 137 bnr 769, i Nordre Follo kommune, heretter benevnt eiendommen.

Garasjesameiet er et ideelt sameie, hvor Sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen. Sameierne er dels Boligsameiene som representerer seksjonseierne ordinære garasjeplasser og bodplasser, og dels seksjonseierne som disponerer Tilleggsgarasjeplasser. I det følgende er de i fellesskap benevnt Sameierne.

Garasjesameiets virksomhet reguleres av Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer og disse vedtektene. Garasjesameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 913 691 776, utgjørende 144/921 (parkeringsandeler)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 913 691 776, utgjørende 72/921 (bodandeler)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 913 691 776, utgjørende 3/921 (andel for teknisk rom)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 913 691 776, utgjørende 8/921 (andel for tilleggsbodandeler)

Totalt 227/921



Finstad Park Boligsameie 2, org. nr. 915 413 722, utgjørende 208/921 (parkeringsandeler)
Finstad Park Boligsameie 2, org. nr. 915 413 722, utgjørende 104/921 (bodandeler)
Finstad Park Boligsameie 2, org. nr. 915 413 722, utgjørende 3/921 (andel for teknisk rom)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 915 413 722, utgjørende 7/921 (andel for
tilleggsbodandeler) (inkl. bod D10 som er i bruk for ventilasjonsaggregat.)
Totalt 322/921

Finstad Park Boligsameie 3, org. nr. 918 307 788, utgjørende 176/921 (parkeringsandeler)
Finstad Park Boligsameie 3, org. nr. 918 307 788, utgjørende 88/921 (bodandeler)
Finstad Park Boligsameie 3, org. nr. 918 307 788, utgjørende 3/921 (andel for teknisk rom)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 918 307 788, utgjørende 3/921 (andel for
tilleggsbodandeler)

Totalt 270/921

Til sammen 819/921

51 Tilleggsparkeringsandeler
hver utgjørende 2/921

Til sammen 102/921

Totalt

Til sammen 921/921

Tilleggsparkeringsandelene er fordelt slik:

Finstad Park Boligsameie 1: 7
Finstad Park Boligsameie 2: 23
Finstad Park Boligsameie 3: 21
Til sammen 51

Finstad Park Garasjesameie 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Økonomiutvalget

Økonomiutvalget er et rådgivende organ for alle sameiene i Finstad Park og har i perioden bestått av Jan Rune Pilskog (FP1), Patricia Flakstad (FP2) og Øistein Pettersen (FP3). Utvalget har hatt fire møter, og har i tillegg representert Garasjesameiet i to regnskapsmøter med OBOS. Gjennom økonomiutvalget blir økonomiforståelsen samkjørt slik at regnskapene er direkte sammenlignbare

Økonomiutvalget arbeid har bestått i å:

- Identifisere hvilke firmaavtaler som er knyttet til ulike konto i Garasjesameiets regnskap.
- Utarbeide forslag til budsjett for 2022 for Garasje-, driftssameiet og grendehuset.
- Beregne felleskostnadene for garasje, drift og grendehus.
- Gi budsjettinnspill til alle boligsameiene.
- Holde oversikt over kostnadsfordelingen mellom sameiene, og korrigert der det har vært behov.

Ladeanlegg i garasjen

Ladeanlegget i garasjen har nå vært i drift siden 1/7-2020 og ser så langt ut til å fungere som forutsatt. Det har kun vært et par tilfeller hvor lader har mistet kontakt med nettet, men det er rettet opp av Minel.

I 2020 ble det montert 103 ladere. I 2021 ble det montert 12 ladere slik at det ved årsskiftet var til sammen 115 ladere i drift. Det er pr. dd. ingen kapasitetsproblemer i anlegget slik at oppgradering av strøminntaket på hovedtavle i kjeller fra 400A til 630A avventes til behovet er der.

Det minnes igjen om at de beboere som i tiden fremover ønsker å montere ladestasjon på sin parkeringsplass må firmaet MINEL Kreativ Elektro Ski AS benyttes.

Garasjevask

Vask av garasjene gjøres normalt en gang pr år, fortrinnsvis om våren. Dette ble gjort i 2021 og vil også bli foretatt i 2022.

Avtaleutvalget

Avtaleutvalget er nedsatt av Garasjesameiet, og er et rådgivende utvalg for å sikre oversikt over de mange avtalene sameiene har med ulike leverandører, og med hensikt i størst mulig grad prioritere og forhandle frem avtaler mot leverandører som gjelder alle sameiene.

Avtaleutvalget har vært ledet av Ottar Johansen (FP3) og med Patricia Flakstad (FP2) som sekretær. Andre deltakere har vært Per Wiseth (FP1), Stein Erik Dahl (FP2) og Kari Breirem (FP1).

Utvalgets har anbefalt at det er styrets leder, alternativt nestleder som signerer avtalene og at det oppnevnes kontaktpersoner opp mot leverandørene som har den daglige dialogen og oppfølgingen mot denne.

Utvalget har i årsmøteperioden arbeidet frem en prioriteringsliste og forhandlet frem avtaler med:

- Facilitec AS – Vaktmestertjenester (reforhandlet).
- Follo Brannvesen IKS – Levering av brannalarmtjenester (reforhandlet).
- Telenor – Abonnement kabel-tv og internett (reforhandlet).
- Follo Lås & Sikring AS – Vedlikehold ståldører og –pumper (reforhandlet).



- SL Stenlegging – Årlig skjøtsel og vedlikehold av grøntanlegg (ny).
- Innhenting av ny Rør- og sprinkleravtale er under arbeid.

HMS-utvalget

Utvalget har gjort en HMS-gjennomgang av samtlige fellesområder innendørs og utendørs. Området er fortsatt nytt, og det er lite å bemerke.

Boligsameiene har avtale om årlig ettersyn og test av brannvarslingssystemet. Alle boliger og alle områder innendørs er fullsprinklet. Brannsikkerheten er god.

Garasjesameiet har avtale om brøyting og strøing av gangveier og om skadedyrkontroll. Vi har ikke felles vaskeanlegg eller andre risikofylte fellesanlegg.

Det er foretatt enkelte reparasjoner av lekeapparatene. Noen skruer som hadde løsnet, er erstattet. En plate på et klatrestativ hadde gått i stykker og er byttet ut, og noe slark i noe tauverk, er festet. Noen av lekeapparatene er i forholdsvis hard bruk, og behov for utskifting vil bli fulgt opp i kommende kontroller.

Sameienes HMS-ansvar gjelder ikke forhold i den enkelte leilighet. Dette er den enkelte beboers ansvar. Vi vil allikevel peke på noen områder som den enkelte bør sjekke med jevne mellomrom.

Sjekk brannslukningsapparatet. Vend det fram og tilbake og hør at pulveret renner fram og tilbake i

beholderen. Sørg for at alle i husstanden vet hvor brannslukningsapparatet befinner seg.

Bytt filtrene i ventilasjonsanlegget. For å sikre et godt ventilasjonsmiljø i leiligheten er det viktig at filtrene byttes minst en gang pr år.

Rens sluket på badet. Kloakkluft skyldes gjerne sluk som ikke er gjort reint.

Sørg for at det ikke hensettes gjenstander i trappegangene. Trappegangene er våre viktigste fluktveier ved en evakuering.

Ikke oppbevar propangass i bodene. En lekkasje vil kunne forårsake en kraftig eksplosjon.

Det finnes en hjertestarter i garasjen. Gjør deg kjent med hvor den befinner seg.

Den befinner seg sentralt i garasjeplanet, på venstre side av kjørebanelen, rett overfor

inngangen til 9b. Den er plassert i en rund boks. Boksen åpnes ved å dreie lokket i pilens retning. Hjertestarteren er klar til bruk og kan tas med dit det er behov for den.

Foran på hjertestarteren er det et lokk. Straks lokket løftes, får man en talemelding som enkelt og lettfattelig forteller hvordan hjertestarteren skal brukes.

Gebyraksjonen 2021

Som det i klartekst fremgår i årsberetningen for 2020 ble de tre boligsameiene i Finstad Park (FP) og ellers i Nordre Follo kommune svært overrasket da gebyrene for vann, avløp og renovasjon ble økt urimelig mye fra nyttår 2020. Våre sameier i FP besluttet å etablere en organisert aksjon for alle interesserte sameier i hele kommunen. I løpet av noen måneder hadde vi registrert tilslutning fra 20 sameier og borettslag med til sammen 1522 boligseksjoner. Aksjonen fikk omfattende omtale i Østlandets Blad og saken ble også tatt opp i en interpellasjon av Knut Tønnes Stenersen (Frp) i kommunestyremøte den 21. oktober. Der ble det vedtatt å sende saken til Kontrollutvalget i kommunen. Gebyraksjonen sendte en henvendelse til Kontrollutvalget med spørsmål om hvilken fremdrift de hadde for behandling av kommunestyrets gebyrvedtak. Dette mottok vi aldri svar på. Kommunestyret fattet vedtak i desember 2020 for nye gebyrsatser gjeldende fra 2021. Vedtaket imøtekom i en begrenset grad Gebyraksjonens krav om å redusere det faste abonnementsgebyret. Fra nyttår 2021 ble dette faste gebyret redusert fra kr. 4.793,- til kr. 3 756,-. Samtidig er forbruksgebyret som vi må betale etter måler økt med rundt 16 % for vann og avløp. Dette gir som resultat at vi samlet betaler omtrent det samme beløpet som året før.

Vi kan oppsummere med at Gebyraksjonen fikk svært begrensede og mangelfulle svar fra kommunen på alle de henvendelser som er gjort og aksjonen begrenset derfor sin virksomhet i løpet av 2021.

Kommunal overtakelse av vei, vann og avløp

I fjorårets årsberetning står det beskrevet at de tre boligsameiene på Finstad Park helt siden 2018 gjentatte ganger har bedt kommunen om å overta ansvaret for driften av den kommunale infrastrukturen, inkludert vei, vann og avløp. Det har vært skrevet en rekke e-poster til både ordføreren og til ansvarlig virksomhetsleder med sterk anmodning om overtakelse. Til vår positive overraskelse ble bilveien satt i stand og asfaltert våren 2021. Høsten 2021 ble gangveien fra Villenga til Vestveien asfaltert. Etter dette gjensto overtakelse av vann og avløp.

I løpet av hele 2021, og i særlig grad i løpet av høsten var det hyppig korrespondanse mellom våre sameier og virksomhetslederen, samt kommunedirektøren. Vi fikk i gjentatte mailer bekreftelse på at kommunen var i avsluttende forhandlinger med grunneier og deretter at avtale var inngått.

Vi skal kortfattet beskrive hva som har foregått av forhandlinger mellom oss og kommunen i løpet av høsten:

Den 8. september sendte vi gjennom vår advokat Jens Petter Bull et varsel etter tvisteloven §5-2 – Vann og avløp Villenga til kommunedirektør Øyvind Henriksen i Nordre Follo kommune. Dette ble besvart i e-post fra virksomhetsleder Tom Schei den 20. september. Her sto det blant annet at «Avtalen er nå klar til signering. Grunneier skal komme med tid for en overtakelsesforretning og det er forventet at dette skjer i løpet av et par uker..... En fremforhandlet avtale for videre drift, vedlikehold og eierskap vil så legges ved forretningen. Kopi av avtalen vil bli sendt deg så snart den er underskrevet og tinglyst».

Vi takket Schei for svaret, men hørte ikke mer fra kommunen. Vi sendte ny e-post til kommunen den 21. oktober, hvor vi på nytt beskriver den tre år lange prosessen og kommunens tilbakevendende løfter. Vår e-post avsluttes med følgende krav: «Vi forutsetter nå en umiddelbar handling fra kommunens side». Samme kveld, 21. oktober, mottar vi en kortfattet mail fra Schei med følgende hovedinnhold: «Det skal være overtakelsesforretning fredag denne uke. Resultatet vil bli informert ut til deg (Peter Batta) og andre interesserte når underskrevet avtale foreligger».

Nå trodde vi at vi var kommet i mål med saken, men nei.

Fire uker senere, den 17. november sender vi ny siste advarsel til kommunen.

Konklusjonen i vår mail til kommunen var følgende: «Overtakelsesforretning og avtale med grunneier må være signert og kopi av denne mottatt hos oss innen 24. november d.å.

Dersom så ikke skjer vil vi ta ut stevning mot kommunen». Den 18. november mottok vi følgende e-post fra Tom Schei: «Overtakelsesforretning er nå gjennomført. Det er avdekket noen mangler som skal rettes. Avtale om overtakelse er nå inngått og anlegget er formelt overtatt for drift og vedlikehold av kommunen. Jeg skal melde til prosjektleder at han sender deg en kopi av avtalen så snart som mulig». Heller ikke etter dette klare løftet mottok vi noen avtale fra kommunen.

Den 1. desember sendte vi følgende e-post til Tom Schei: «Vi lever fortsatt på løfter som ikke overholdes fra kommunens side. Det er mange nå som irriterer seg over dette. Kan du sende oss navn og e-postadresse til prosjektlederen som skulle ha sendt oss avtalen.»

Denne e-posten er ikke besvart per dags dato (10. januar 2022). Styrene i Finstad Park Boligsameier har nå ikke annet valg enn å ta ut stevning mot Nordre Follo kommune.

Denne saken ble behandlet i styremøte i Garasjesameiet 18. januar 2022. Stevning overfor Nordre Follo kommune ble sendt til Follo og Nordre Østfold tingrett 10. februar.

Fasadeplater

Det ble nedsatt et utvalg bestående av Per Wiseth (FP1), Stein Erik Dahl (FP2), og Øistein Pettersen (FP 3) og med Jon Gleditsch (FP3) som sekretær. Utvalget har hatt flere møter med Skanska, sist 13.01.22.

Vi har reklamert på de mange skader og feil som er oppdaget på fasadeplatene. Skanska har akseptert reklamasjonen, og mye ble gjort gjennom 2021. Hovedårsaken til brudd i platene, var manglende lufting bak fasadeplatene. Det ble derfor gjort et arbeid med å øke luftsirkulasjonen ved at det ble åpnet i underkant mot bakken og i toppen av platene.

Skanska startet opp igjen arbeidet med utskifting av plater i januar 2022. De vil nå gå over samtlige fasader og skifte plater som er skadd. De vil også gå over beslag. Noen gesimsbeslag spriker, og noen vindusbeslag har skarpe kanter. Dette vil bli rettet.

Sammenslåing av sameiene

Styrene i sameiene i Finstad Park har en pågående vurdering om sammenslåing av sameiene. OBOS har kommet med en foreløpig analyse av dette, men sameiene ser at denne er for dårlig underbygget til å ta noen avgjørelse som kan fremmes for årsmøtene i 2022.

Arbeidet med dette vil foregå videre i sameiene i 2022 og et forslag vil tidligst kunne fremmes på ordinære årsmøter i 2023.

Sykkelaksjonen 2021

Sykkelaksjonen i 2020 ble gjentatt våren 2021. I 2020 ble det kastet 17 sykler og i 2021 ble det kjørt bort 18 sykler. Aksjonene må kunne karakteriseres som en suksess.

Det står fortsatt noen sykler rundt omkring som definitivt har sett bedre dager, men det er blitt veldig mye bedre enn det var. Vi får vurdere om det er behov for å gjenta aksjonen om noen år.

Grendehuset

Driften av Grendehuset styres av en komité på 3 personer fra FP1-3. Fra FP3 er det Marthe Elise Styrkson, Aurora Hopen fra FP1 og Kjell-Åge Moslet fra FP2 som har vært medlemmer. Covid-19 har fortsatt satt sitt preg på utleie av Grendehuset det siste året og det har vært begrenset utleie i perioder. Forhåpentligvis er dette nå over. Vi har gått tilbake til normal drift og utleie.

Grendehuset har ikke lenger en egen booking kalender, da sameiets nettsider ble lagt ned av OBOS 1. januar 2022. For å booke grendehuset må det nå sendes mail til Finstadparkgrendehus@gmail.com. Dette er foreløpig en midlertidig løsning, og vi jobber sammen med OBOS slik at vi kan få en kalender på Vibbo. Alt av praktisk informasjon og priser for leie finner man inne på Vibbo, under fanen «booking av grendehuset». Ved booking mottar grendehusutvalgets medlemmer mail og sender ut godkjenning, detaljerte utleieregler, betalingsinformasjon og informasjon om nøkkelutlevering. Det utføres også etterkontroll av lokalene etter endt utleieperiode. Grendehusutvalget står også for innkjøp av artikler til lokalene.

HC og MC plasser i garasjen

I fjorårets årsmøte ble Garasjesameiet gitt fullmakt til å omregulere P-plasser med tilliggende umerkede områder til HC-plasser og enkelt friområder til MC-plasser, det i hht. vedtektene sist revidert 20.06.2019 §5 «Disponering av arealene i parkeringskjeller». Dette er ennå ikke gjennomført, men vil bli gjennomført i 2022. De som berøres av dette vil bli tilskrevet. Det gjøres dog oppmerksom på at umerkede områder ikke kan benyttes uten tillatelse fra styret.

Skjøtsel av grøntanlegg

Det er Park & Anlegg som i 2021 har hatt ansvar for skjøtsel av gressarealer, busker og stauder, hekker og trær og vanningsanlegg.

Gjennom året har det vært arbeidet med å reforhandle/forhandle ny skjøtselsavtale og ny avtale ble signert i januar 2022 med SL Stenlegging.

Det ble i 2021 foretatt høytrykks-spyling av hellelagte plasser og inngangspartier, men det gjenstår noe fuging med sand i det Skanska vil bli pålagt å bytte noen fliser foran Midtskogen 8. Liffen de benytter i forbindelse med fasadeplatene har ødelagt en del fliser som må byttes før fugingen ferdigstilles.

Liffen ødela også noe av plenen, oppretting av en del spor ble gjennomført av Park & Anlegg for regning av Skanska.

Et nytt plantefelt ble etablert foran Midtskogen 1 A, vi håper at syrinene her vil blomstre til glede for beboere og gjester. Feltet ble også etablert for å unngå kjøring på plenen vinterstid.

Det ble fjernet to døde trær foran Midtskogen 1 B. Disse vil bli erstattet med nye busker/trær til våren, forhåpentligvis med litt hyggelige farger.

Vi jobbet lenge med å få hekken foran Midtskogen 7 grønn på våren. Tiden gikk nesten til midtsommer før Park & Anlegg fant feil på vanningsanlegget, dette beklager vi og det burde vært oppdaget tidligere.

Det er vanskelig å unngå «skadedyr» - lus og larver i hekker og busker med et så stort grøntanlegg som vi har her i Midtskogen. På sensommeren ble det sprøytet mot grønne larver, noen beboere i 1. etasje hadde masse grønne larver på terrassen. Dette forstår vi er veldig ubehagelig, og vi vil følge nøye med i 2022. Vi er fortsatt avhengig av innspill fra dere som beboerne om/når det oppdages.

Lekkasje i varmeanlegg hus J, Midtskogen 11B

13. januar 2021 ble det oppdaget en lekkasje på varmeanlegget som ligger i kjelleren under Midtskogen 11 B. Det har vært arbeidet kontinuerlig med å finne svar på hvorfor dette skjedde, hva som skal til for at det ikke skal skje igjen og om dette er en reklamasjonssak. Konsulentselskapet Sweco er engasjert og har blant annet anbefalt at det inngås en rørleggeravtale noe vi er i ferd med å lande.



I tillegg anbefaler Sweco en kontroll av innreguleringen, dette er bestilt og det vil bli foretatt en kontroll av innreguleringsprotokoller opp mot prosjekteringsunderlag. Det vil også bli gjennomført stikkprøver i leiligheter og strupeventiler i sjakter og tekniske rom for å kartlegge videre behov.

Videoovervåkning

Vi har et overvåkningsanlegg med til sammen 31 kameraer i P-kjeller og i innganger til bodområder. Opptak fra kameraanlegget blir lagret i 7 dager. Dersom det oppdages hærværk, innbrudd ol. må dette meldes til styret i de respektive boligsameier som sjekker om dette finnes i opptakene.

Det presiseres at bildene av personvern hensyn ikke sendes til den som melder, men kan utleveres til politiet om saken anmeldes.

Garasjeport

Garasjeporten har i noen perioder i 2021 vært delvis ute av drift. ASSA Abloy gjennomførte i høst en stor service på porten hvor en del av glidesystemet ble byttet ut. Deretter gikk radiomottageren i stykker og måtte byttes. Noe som medførte at alle måtte reaktivere sine portåpnere. Fremdeles hender det at porten stopper opp og må resettes. Dette gjøres ved å følge opphengt oppskrift fra punkt til punkt. Hvis en ikke får i gang porten igjen bes det om at feil meldes til et av styrene.

Porten følges opp nesten daglig av styret og vi har nå ASSA Abloy på service 4 ganger i året.

Gjesteparkering

Som det står i vedtektene så er gjesteparkering kun for gjester, ikke for beboere med for mange biler eller som finner det enklere å benytte gjesteparkeringen i stedet for å kjøre ned i parkeringsanlegget.

Styret gjennomfører sporadisk kontroll av de som parkerer på gjesteparkeringen og legger på anmerkninger på de som antas å høre til her.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Det er ikke egen Vibbo for garasjesameiet, men ting som er av felles interesse fra garasjesameiet legges ut på Vibbo i de enkelte boligsameiene, FP1, FP2 og FP3. Der kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring med polisenummer 1578188. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 sørger for at internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg ivaretas. 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.



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 1 919 066,- som er i samsvar med budsjett. Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 924 196,-. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold i tillegg til betydelig økning i strømkostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et mindre underskudd på kr 3 404,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 876 320,-.

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

Det er i år ikke lagt inn midler for større vedlikehold, men styret har budsjettet med kr 500.000 i vedlikehold av varmeanlegg som er planlagt finansiert av oppspart egenkapital. Dette vil da gi et planlagt regnskapsmessig underskudd for 2022 da egenkapitalen er unødvendig høy. Økte budsjettmessige driftskostnader for 2022 vil dermed ikke gi økte kostnader for beboerne.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Etter veldig høye energikostnader i 2021 er budsjettet for 2022 øket til 500 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 000,-.

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 kontrollert opp mot inngåtte avtaler for kommende år.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Finstad Park Garasjesameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 3.404. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



FINSTAD PARK GARASJESAMEIE ORG.NR. 919 262 729, KUNDENR. 4373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 762 556	1 739 972	1 762 000	1 744 000
Andre inntekter	3	156 510	1 348 436	150 000	195 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 919 066	3 088 408	1 912 000	1 939 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-4 813	-4 625	-6 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-27 080	-26 370	-27 000	-30 000
Konsulenthonorar	5	-50 079	-68 798	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	6	-1 017 885	-1 806 305	-712 000	-1 372 000
Forsikringer		-45 330	-43 608	-50 000	-50 000
Kommunale avgifter	7	-8 552	0	0	-12 000
Kostnader sameie		-54 164	-59 691	-56 000	-60 000
Energi/fyring		-526 490	-244 950	-220 000	-500 000
Andre driftskostnader	8	-189 803	-244 861	-284 000	-259 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 924 196	-2 499 207	-1 505 000	-2 437 000
DRIFTSRESULTAT		-5 130	589 201	407 000	-498 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 726	452	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 726	452	0	0
ÅRSRESULTAT		-3 404	589 653	407 000	-498 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	84 019		
Fra opptjent egenkapital		-3 404	0		



FINSTAD PARK GARASJESAMEIE
ORG.NR. 919 262 729, KUNDENR. 4373

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		49	300
Kundefordringer		0	649
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 246
Andre kortsiktige fordringer		0	58 030
Driftskonto OBOS-banken		128 137	191 563
Sparekonto OBOS-banken		1 001 512	690 366
SUM OMLØPSMIDLER		1 129 698	946 154
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 129 698	946 154
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		876 320	879 724
SUM EGENKAPITAL		876 320	879 724
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	349
Leverandørgjeld		253 378	36 710
Annen kortsiktig gjeld		0	29 371
SUM KORTSIKTIG GJELD		253 378	66 430
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 129 698	946 154
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 28.02.2022
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Øistein Olaf Pettersen/s/ Patricia Benedicte Flakstad/s/ Oddvard Hauge/s/

Ottar Johansen/s/ Per Wiseth/s/ Peter Batta/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	1 069 600
Grendehuset	624 444
Driftssameiet	74 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 768 996

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 762 556

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	369
Utfakturert strømforbruk garasjer 1.halvår 2021	144 888
Utfakturert strømforbruk garasjer	53
Leieinntekter Grendehuset	11 200
SUM ANDRE INNETEKTER	156 510

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 813.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-16 913
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 166
SUM KONSULENTHONORAR	-50 079

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-82 301
Drift/vedlikehold elektro	-22 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-430 680
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-47 370
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-62 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 045
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-153 175
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-185 180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 017 885

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-8 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 552

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-5 246
Driftsmateriell	-2 354
Lyspærer og sikringer	-2 601
Vaktmestertjenester	-73 387
Snørydding	-102 711
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 189
Andre kontorkostnader	-102
Bank- og kortgebyr	-2 214
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 803

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 531
Andre renteinntekter	195
SUM FINANSINNTEKTER	1 726



Resultatrapport avdelinger boligselskap desember 2021								
FINSTAD PARK GARASJESAMEIE								
	DR4373		GR4373		GA4373		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:								
INNKR. FELLESKOSTN.	624 444	624 444	74 952	74 952	1 063 160	1 062 240	1 762 556	1 761 636
ANDRE INNTEKTER			11 200		145 310	150 000	156 510	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	624 444	624 444	86 152	74 952	1 208 470	1 212 240	1 919 066	1 911 636
DRIFTSKOSTNADER:								
REVISJONSHONORAR					-4 812	-6 000	-4 812	-6 000
FORR.FØRERHONORAR					-27 080	-27 000	-27 080	-27 000
KONSULENTHONORAR	-16 913				-33 166	-150 000	-50 079	-150 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-518 852	-290 000	-54 475		-444 559	-422 000	-1 017 885	-712 000
FORSIKRINGER					-45 330	-50 000	-45 330	-50 000
KOMMUNALE AVGIFTER			-8 552				-8 552	
KOSTNADER SAMEIE			-54 164	-56 000			-54 164	-56 000
ENERGI / FYRING					-526 490	-220 000	-526 490	-220 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 064	-180 000		-2 000	-84 739	-102 000	-189 803	-284 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-640 829	-470 000	-117 191	-58 000	-1 166 176	-977 000	-1 924 196	-1 505 000
DRIFTSRESULTAT:	-16 385	154 444	-31 039	16 952	42 294	235 240	-5 130	406 636
FINANSINNTEKT/KOSTNAD								
FINANSINNTEKTER					1 726		1 726	
RES. FINANSINNT/KOSTN.					1 726		1 726	
RESULTAT	-16 385	154 444	-31 039	16 952	44 020	235 240	-3 404	406 636



4372 Finstad Park Boligsameie 2

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)