



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 087 731
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUTOPPEN SON BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		776 832	756 237
Sum inntekter		776 832	756 237
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 924 475	303 984
Sum kostnader		2 970 115	349 624
Driftsresultat		-2 193 283	406 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 653	2 933
Sum finansinntekter		40 653	2 933
Annen finanskostnad		116 703	
Sum finanskostnader		116 703	0
Netto finans		-76 050	2 933
Resultat før skattekostnad		-2 269 333	409 546
Årsresultat		-2 269 333	409 546
Totalresultat		-2 269 333	409 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 269 333	409 546
Sum overføringer og disponeringer		-2 269 333	409 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		40 586	36 112
Sum fordringer		40 586	36 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 168 377	650 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 168 377	650 786
Sum omløpsmidler		1 208 963	686 898
SUM EIENDELER		1 208 963	686 898

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			673 945
Udekket tap		1 595 388	
Sum opptjent egenkapital		-1 595 388	673 945
Sum egenkapital		-1 595 388	673 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 738 282	
Sum annen langsiktig gjeld		2 738 282	0
Sum langsiktig gjeld		2 738 282	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 330	
Leverandørgjeld		3 428	769
Annen kortsiktig gjeld		22 311	12 184
Sum kortsiktig gjeld		66 069	12 953
Sum gjeld		2 804 351	12 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 208 963	686 898



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366346

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 087 731
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUTOPPEN SON BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 927 087 731
FURUTOPPEN SON BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		776 832	756 237
Sum inntekter		776 832	756 237
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 924 475	303 984
Sum kostnader		2 970 115	349 624
Driftsresultat		-2 193 283	406 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 653	2 933
Sum finansinntekter		40 653	2 933
Annen finanskostnad		116 703	
Sum finanskostnader		116 703	0
Netto finans		-76 050	2 933
Resultat før skattekostnad		-2 269 333	409 546
Årsresultat		-2 269 333	409 546
Totalresultat		-2 269 333	409 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 269 333	409 546
Sum overføringer og disponeringer		-2 269 333	409 546



Organisasjonsnr: 927 087 731
FURUTOPPEN SON BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		40 586	36 112
Sum fordringer		40 586	36 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 168 377	650 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 168 377	650 786
Sum omløpsmidler		1 208 963	686 898
SUM EIENDELER		1 208 963	686 898
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			673 945
Udekket tap		1 595 388	
Sum opptjent egenkapital		-1 595 388	673 945



Sum egenkapital	-1 595 388	673 945
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 738 282	
Sum annen langsiktig gjeld	2 738 282	0
Sum langsiktig gjeld	2 738 282	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 330	
Leverandørgjeld	3 428	769
Annen kortsiktig gjeld	22 311	12 184
Sum kortsiktig gjeld	66 069	12 953
Sum gjeld	2 804 351	12 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 208 963	686 898



Organisasjonsnr: 927 087 731
FURUTOPPEN SON BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8198

Furutoppen Son Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Furutoppen Son Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Møtelokalene til Soon Tennisklubb..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Presisering av vedtektene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Furutoppen Son Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg
1. 8198 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

Presisering av vedtektene

Forslag fremmet av:

Kjerstin Pedersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Flere seksjonseiere har behov for en presisering av vedtektene. Dette gjelder først og fremst punkt 3-1.

Vedtektene sier i dag:

§ 3-1 Rett til bruk

(2) Til hver seksjon er det angitt på tegningsvedlegg <nr.> til kjøpekontrakten et uteareal som inngår i sameiets eiendom, men som er tilgodesett den respektive seksjon med eksklusiv bruksrett. Eksklusiv bruksrett vil si at seksjonseier kan disponere dette arealet, derav også en rett til å beplante det, herav anlegning av lavtvoksende hekk, så lenge det ikke er til sjananse eller til vesentlig ulempe for naboer. Oppsetting av faste konstruksjoner som uthus, levegger, gjerder, pergola etc. må godkjennes av sameiet, evt. også godkjennes av off. myndighet. Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde disponibelt eksklusiv bruksrett. Eksklusiv bruksrett opphører etter 30 år.

Hva menes med lavtvoksende hekk?

Megler mente det var en høyde på maks 80 cm.

Plantasjen i Moss mente det var en høyde på opptil 100 cm

Hvilken høyde er maks tillatt?

Lengre nede i teksten står det: «Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel / areal med eksklusiv bruksrett.»

Det virker som den ene bestemmelse står i konflikt med den andre bestemmelsen og ingen sier noe om høyden i cm.

Her må styre hjelpe seksjonseierne med en felles forståelse av vedtektene som er loven i sameiet.

Styrets innstilling

Styret mener at 100 cm er i korteste laget og foreslår at den kan være et sted mellom 140-150 cm.

Forslag til vedtak

«3-1 Rett til bruk (2) Til hver seksjon er det angitt på tegningsvedlegg <nr.> til kjøpekontrakten et uteareal som inngår i sameiets eiendom, men som er tilgodesett den respektive seksjon med eksklusiv bruksrett. Eksklusiv bruksrett vil si at seksjonseier kan disponere dette arealet, derav også en rett til å beplante det, herav anlegning av lavtvoksende hekk med en høyde på maks 100 cm., så lenge det ikke er til sjananse eller til vesentlig ulempe for naboer. Oppsetting av faste konstruksjoner som uthus, levegger, gjerder, pergola etc må godkjennes av sameiet, evt. også godkjennes av off. myndighet. Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde disponibelt eksklusiv bruksrett. Eksklusiv bruksrett opphører etter 30 år.»

Sak 8



Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Olav Mauritzen

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Jan Horgmo

Valg av 2 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 :

- Kandidat velges i møtet
- Thomas Mikalsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Jarle Olav Mauritzen	Furutoppen 28	2022-2024
Styremedlem	Linn Dyrseth	Furutoppen 32	2022-2024
Styremedlem	Thomas Mikalsen	Furutoppen 40	2022-2024
Varamedlem	Tom Bader	Furutoppen 16	2023-2024

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Furutoppen Son Boligsameie

Sameiet består av 26 seksjoner.

Furutoppen Son Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927087731, og ligger i VESTBY kommune

Gårds- og bruksnummer:

137 36

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

Furutoppen Son Boligsameie har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7882918.

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.



Styrets arbeid

Styret har gjennom 2023 hatt 7 styremøter, samt håndtert det administrative som kreves av et sameie gjennom året.

Det ble gjennomført en felles dugnad i 2023.

Styret har saksbehandlet de søknader som har kommet inn gjennom året, og her har det meste gått i oppsett av terrasse og levegger. I løpet av 2023 så har det vært to boenheter som har meldt interesse for å gjøre om carport til garasje.

Det har i løpet av året blitt innmeldt en forsikringssak på en boenhet som har blitt formidlet til vårt forsikringsselskap, og medført utbetaling. Her har sameiet blitt trukket for egenandel, som belastes boenheten.

Største arbeidsmengden for styret har vært maling av husene, som har trukket mye ressurser. Både før, under gjennomføringen som vi har fulgt opp, og etterkontroll.

Styret har tegnet vedlikeholdsavtale med Prosjekt Håndtverk utvendig på husene.

Det er mottatt og behandlet en grensejustering opp mot Bjørkelia, hvor det har blitt foretatt befaring og signering av nødvendige dokumenter.

Mot ABC Hus har følgende blitt fulgt opp:

- Tidligere klage på tett kum utenfor Furutoppen, her lovet ABC hus og ordne opp i dette før vinteren. Det ble dessverre ikke gjort, og må følges opp videre våren 2024.
- Skjeve og sprukne panelbord samt dårlige skjøter som tidligere er klaget inn til ABC Hus har det nå blitt avtale om befaring, og på følgende utbedring. Dette gjelder også dårlig løsning på fuktutsatt endevegg uten overdekning.
- Drenering rundt stolpe og endestolpe i car port har blitt klaget inn til ABC Hus fra styret, og må følges opp i 2024.
- Plen på fellesområde og utenfor boenhetene er klaget inn til ABC Hus, som har klaget dette videre inn til Park og Anlegg. Dette er også oppfølging i 2024.

Det er en stor utfordring med brøyting av området, og hvor snøen skal legges. I løpet av vinteren vurderte styret snømengdene til slutt var så store, at vi valgte å få de kjørt bort med tanke på fremkommeligheten. Dette ble en dyr løsning for sameiet.

I forbindelse med anskaffelse av robotklipper til plen på fellesarealet har styret foretatt befaring med elektriker, samt utredning av hvor kabel skal legges for å lade klipperen. Det var planlagt å grave en kabelgate før snøen kom, men dette fikk styret dessverre ikke tid til. Her vi styret arrangere en dugnad når frosten har gitt seg.

Styret har sammen med Solhøytunet og Skoglundkollen levert inn en henstilling til Vestby kommune om opparbeidelse av LEK1, og at kommunen på lang sikt legger opp til lekeplass og samlingsområde med bålpanne der.

I løpet av 2023 så har Kasper Juul-Dam trukket seg fra styret, og Jan Horgmo ønsker å erstatte ham i Styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold som var større vedlikeholdsarbeider som utvendig vask og beisning, og det ble dekket ved et låneopptak, note 12. Videre var også andre driftskostnader som blant annet snørydding høyere enn budsjettert. Samtidig var forsikring lavere enn budsjettert. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptaket nevnt ovenfor.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 142 894.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 110 000 til ordinær drift og vedlikehold i sameiet.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Den enkelte eier får krav for kommunale avgifter direkte fra kommunen. De kommunale avgiftene er således ikke en felleskostnad.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**

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

Lån

Furutoppen Son Boligsameie har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 % og løpetiden er 8 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Furutoppen Son Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

8198 Årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

12 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

8198 Årsrapport.pdf



FURUTOPPEN SON BOLIGSAMEIE ORG.NR. 927 087 731, KUNDENR. 8198

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	776 832	742 323	777 000	777 000
Andre inntekter		0	13 914	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		776 832	756 237	777 000	777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-5 313	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-71 263	-68 513	-70 000	-75 000
Konsulenthonorar	6	-3 375	-5 873	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 618 282	-8 373	-238 000	-110 000
Forsikringer		-66 865	-91 511	-100 000	-75 000
Energi/fyring		-3 824	-2 374	-2 000	-4 500
TV-anlegg/bredbånd		-87 360	-98 840	-88 000	-88 000
Andre driftskostnader	8	-67 882	-23 189	-40 000	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 970 115	-349 624	-599 000	-475 500
DRIFTSRESULTAT		-2 193 283	406 613	178 000	301 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	40 653	2 933	0	40 000
Finanskostnader	10	-116 703	0	0	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 050	2 933	0	-135 000
ÅRSRESULTAT		-2 269 333	409 546	178 000	166 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	409 546		
Fra opptjent egenkapital		-673 945	0		
Udekket tap		-1 595 388	0		



FURUTOPPEN SON BOLIGSAMEIE ORG.NR. 927 087 731, KUNDENR. 8198

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 966	5 457
Forskuddsbetalte kostnader		35 620	30 655
Driftskonto OBOS-banken		129 008	48 777
Sparekonto OBOS-banken		1 039 369	602 009
SUM OMLØPSMIDLER		1 208 963	686 898
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 208 963	686 898
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	673 945
Udekket tap	11	-1 595 388	0
SUM EGENKAPITAL		-1 595 388	673 945
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 738 282	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 738 282	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 111	12 184
Leverandørgjeld		3 428	769
Påløpte renter		17 420	0
Påløpte avdrag		22 910	0
Påløpte kostnader		5 200	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 069	12 953
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 208 963	686 898
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Son, 04.03.2024
Styret i Furutoppen Son Boligsameie

Jarle Olav Mauritzen/s/

Linn Dyrseth/s/

Thomas Mikalsen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	689 472
Bredbånd	87 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	776 832

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-3 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjekt & Håndverk AS	-2 615 282
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 615 282
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 618 282

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Snørydding	-50 000
Andre fremmede tjenester	-564
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 900
Bank- og kortgebyr	-2 669
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 882

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 606
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 360
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	687
SUM FINANSINNTEKTER	40 653

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 703
SUM FINANSKOSTNADER	-116 703

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom



11

Furutoppen Son Boligsameie

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2023

-2 900 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

161 718

-2 738 282

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 738 282



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 8198 Selskapsnavn: Furutoppen Son Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

18 av 19

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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