



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 459 486
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 913 466	10 477 224
Sum inntekter		9 913 466	10 477 224
Kostnader			
Lønnskostnad		6 115 793	6 760 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		558 788	581 619
Annen driftskostnad		2 632 990	2 539 092
Sum kostnader		9 307 571	9 880 751
Driftsresultat		605 895	596 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 810	26 231
Sum finansinntekter		16 810	26 231
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 810	26 231
Ordinært resultat før skattekostnad		622 705	622 704
Ordinært resultat etter skattekostnad		622 705	622 704
Årsresultat		622 705	622 704
Totalresultat		622 705	622 704
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		622 705	622 704
Sum overføringer og disponeringer		622 705	622 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 487 644	1 837 682
Sum varige driftsmidler		1 487 644	1 837 682
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		201 142	201 078
Sum finansielle anleggsmidler		201 242	201 178
Sum anleggsmidler		1 688 886	2 038 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		258 879	448 472
Sum fordringer		258 879	448 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 951 550	3 758 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 951 550	3 758 021
Sum omløpsmidler		5 210 429	4 206 494
SUM EIENDELER		6 899 315	6 245 353



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 787 433	5 164 729
Sum opptjent egenkapital		5 787 433	5 164 729
Sum egenkapital		5 787 433	5 164 729
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		120 283	84 997
Skyldige offentlige avgifter		302 890	395 583
Annen kortsiktig gjeld		688 709	600 044
Sum kortsiktig gjeld		1 111 882	1 080 625
Sum gjeld		1 111 882	1 080 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 899 315	6 245 353



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664540

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 459 486
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 977 459 486
SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 913 466	10 477 224
Sum inntekter		9 913 466	10 477 224
Kostnader			
Lønnskostnad		6 115 793	6 760 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		558 788	581 619
Annen driftskostnad		2 632 990	2 539 092
Sum kostnader		9 307 571	9 880 751
Driftsresultat		605 895	596 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 810	26 231
Sum finansinntekter		16 810	26 231
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 810	26 231
Ordinært resultat før skattekostnad		622 705	622 704
Ordinært resultat etter skattekostnad		622 705	622 704
Årsresultat		622 705	622 704
Totalresultat		622 705	622 704
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		622 705	622 704
Sum overføringer og disponeringer		622 705	622 704



Organisasjonsnr: 977 459 486
SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 487 644	1 837 682
Sum varige driftsmidler		1 487 644	1 837 682

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		201 142	201 078
Sum finansielle anleggsmidler		201 242	201 178

Sum anleggsmidler		1 688 886	2 038 860
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		258 879	448 472
Sum fordringer		258 879	448 472

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 951 550	3 758 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 951 550	3 758 021

Sum omløpsmidler		5 210 429	4 206 494
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		6 899 315	6 245 353
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 787 433	5 164 729
Sum opptjent egenkapital	5 787 433	5 164 729
Sum egenkapital	5 787 433	5 164 729
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	120 283	84 997
Skyldige offentlige avgifter	302 890	395 583
Annen kortsiktig gjeld	688 709	600 044
Sum kortsiktig gjeld	1 111 882	1 080 625
Sum gjeld	1 111 882	1 080 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 899 315	6 245 353



Organisasjonsnr: 977 459 486
SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
9.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Furuset Vaktmestersentral
avholdes digitalt torsdag 08. april 2021 kl. 18.00 via Teams.

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 eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Øvre Haugen om å tre raskere ut av FVS enn vanlig oppsigelsestid
 - B) Forslag fra styret om endring av vedtektene
 - C) Kjøp av Gransdalen 29 AS
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 18.03.2021
Styret i Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar Umar Sheikh Munir Jari Hokkanen Willie Eriksen Ole Johan Haakensveen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Shahid Dar	Hilton 18
Nestleder	Umar Sheikh Munir	Vestre Haugen 8
Styremedlem	Jari Hokkanen	Skytterveien 10
Styremedlem	Willie Eriksen	Skigata 4
Styremedlem	Ole Johan Haakensveen	Slåtteveien 2
Varamedlem	Mohamed Benali	Gransdalen 23 B
Varamedlem	Mohammad Nasir	Jerikoveien 91 A

Valgkomiteen

Ble vedtatt på generalforsamling 23.04.2020 at Øvre Haugen brl og Nedre Haugen brl stiller valgkomité i neste periode. På ekstraordinær generalforsamling 22.10.2020 ble vedtatt at valgkomiteen heretter skal bestå av en representant fra hver sameier.

Utvalg/komiteer

Ansettelsesutvalg

Shahid Dar
Umar Sheik Munir
Ole Johan Haakensveen
Jari Hokkanen

Arbeidsmiljøutvalg

Shahid Dar
Jari Hokkanen
Marit Johannessen
Vara: Umar Sheik Munir

Forhandlingsutvalg

Shahid Dar
Umar Sheik Munir
Ole Johan Haakensveen
Jari Hokkanen

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Selskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.



Generelle opplysninger om Furuset Vaktmestersentral

Furuset Vaktmestersentral er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977459486, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Vaktmestersentralen ble opprettet 30.09.1975 og er et sameie bestående av 9 borettslag og 1 aksjeselskap, i Furuset-området.

Furuset Vaktmestersentral har til formål å drive en vaktmestersentral som skal utføre vaktmestertjenester for sameierne/medlemmene og virksomhet som står i sammenheng med dette.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Furuset Vaktmestersentral har pr 01.03.21 åtte ansatte, og av disse er 1 kvinne og 7 menn.

Sykefravær: Det har vært 112 fraværsdager i 2020. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2020.

SAMEIERNE I FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Sameierne i Furuset Vaktmestersentral pr. 01.01.20
107 Høybråten Borettslag, 42 leiligheter
432 Øvre Haugen Borettslag, 293 leiligheter (meldte seg ut 21.01.21)
434 Nedre Haugen Borettslag, 261 leiligheter
450 Valhall Borettslag, 322 leiligheter
451 Slåttevangen Borettslag, 251 leiligheter
452 Bjørnheim Borettslag, 382 leiligheter
455 Gransletta Borettslag, 183 leiligheter
457 Nordre Gran Borettslag, 262 leiligheter
458 Øvre Furuset Borettslag, 182 leiligheter
6879 Gransdalen 29 AS, 25 leiligheter

Til sammen 2203 leiligheter



VAKTMESTERSENTRALENS ANSATTE

Pr. 31.12.2020 hadde sentralen følgende ansatte:

Marit Johannesen, daglig leder, ansatt 01.05.95
Knut Lyngstadås, vaktmester, ansatt 19.10.87
Bjørn Arild Sand, vaktmester, ansatt 04.11.87
John T. Bekkesletten, vaktmester, ansatt 16.10.00
Trond Degerdal, vaktmester, ansatt 01.03.04
Jari Hokkanen, vaktmester, ansatt 01.10.12 (slutter 31.03.21)
John Arne Selbekk, vaktmester, ansatt 01.01.14
Morten Nordby, vaktmester, ansatt 26.02.18

Forretningsførsel og revisjon

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

FORSIKRING

Det er tegnet følgende forsikringer i Sparebank 1 Skadeforsikring:

- Kontorforsikring
- Alminnelig ansvarsforsikring
- Trafikkførerulykke/minikasko for traktor/biler
- Kollektiv ulykkesforsikring
- Kollektiv yrkesskade
- Kollektiv pensjonsforsikring

Polisenummeret er POLO 262250.

Styreforsikringen inngår i polisen til Gransdalen 29 AS og er tegnet i lf.

FAKTURABEHANDLING

Sameiet har inngått avtale om fakturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til selskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivisering av sameiets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.



STYRETS ARBEID 2020-2021

AKTIVITETER I ÅRET 2020

Styret har avholdt 6 styremøter i perioden. I etterkant av styremøtene er det, etter behov, avholdt orienteringsmøter for de ansatte i saker som berører arbeidstakernes interesser. Det har vært 56 saker til behandling i løpet av året. Styret har bestått av fem representanter og to vararepresentanter fra sameierne, samt daglig leder og tillitsvalgt vaktmester ved sentralen, slik vedtektene foreskriver. De to valgte varamedlemmene har vært innkalt til alle styremøtene.

Styrommet.no

Nye styret som ble valgt etter generalforsamling 2020 i FVS fikk ingen dokument arkiv, rutiner, i første styremøte ble det besluttet å bruke digital løsning Styrommet.no for alle møter og arkivering.

Vibbo.

Styret har jobbet med Vibbo løsning fra OBOS, Styreleder kommet med forslag til utvikling for å bruke den mellom alle sameiere. OBOS forvalter og IKT er på saken.

Standard kontrakt mellom FVS og sameiere

Styret har jobbet aktiv for å lage en standard kontrakt mellom sameiere og FVS etter sameieloven.

Kontrakten ble sendt til samtlige sameiere.

Felles eksterne tjenester/avtaler og samarbeid mellom borettslagene

Styret ønsker tett samarbeid mellom borettslagene for å redusere kostnader blant VVS, elektro, snekker, renhold, forsikring etc.

Borettslagene kan spare en goddel penger samt faglig utvikling i sentralen. Styret jobber med saken.

Revidering av tjenestekoder

For å balansere tjenester og betalinger fra sameiere forhold til budsjett det var behov for justering av tjenester koder, noen koder er fjernet og noen er flyttet over til basis.

Dette hjelper med en rettferdig fordeling mellom sameiere etter sameiebrøk.

Styret analyserte gamle tjeneste rapporter, analysen viser store avvik og mellom lagene.



Oversikt over timer brukt 2017-2020

Radetiketter	2017		Totalt 2017		2018		Totalt 2018		2019		Totalt 2019		2020		Totalt 2020
	Basis	Time		Basis	Time		Basis	Time		Basis	Time		Basis	Time	
Bjørnheim	455	1335,5	1790,5	492,5	1473,5	1966	497	1566	2063	379,5	1624	2003,5			
FVS	9,5	328,5	338	0,5	455,5	456	2	301	303			325,5			325,5
Gransdalen 29	37	74,5	111,5	46,5	80	126,5	58	107,5	165,5	25,5	276,5	302			
Gransletta	197	1015,5	1212,5	291	1116	1407	230,5	847,5	1078	145	1026,5	1171,5			
Høybråten	62,5	160,5	223	78	86,5	164,5	94,5	81,5	176	39	145	184			
Nedre Haugen	210,5	971,5	1182	281,5	1005,5	1287	323	1145,5	1468,5	193	1520	1713			
Nordre Gran	110,5	1506	1616,5	290	1356	1646	357,5	1232	1589,5	167,5	1446	1613,5			
Slåttevangen	246	1265,5	1511,5	325	1223	1548	321	1158	1479	178,5	1439,5	1618			
Valhall	377	1486,5	1863,5	559	1182,5	1741,5	545	1811,5	2356,5	334	1727,5	2061,5			
Øvre Furuset	176	991,5	1167,5	250	602	852	546	1218	1764	142,5	497,5	640			
Øvre Haugen	274	647,5	921,5	332	575	907	369	464	833	219	362	581			
Totalsum	2155	9783	11938	2946	9155,5	12101,5	3343,5	9932,5	13276	1823,5	10390	12213,5			

Budsjett og tiltak for videre drift.

Budsjett er viktig for fram driften av sentralen, mange borettslagene klager over høye priser og tjenester men regnskapstall viser at noen borettslag bestiller/betaler ikke tjenester etter sameiebrøk.

Styret og ekstra årsmøte vedtatt saken etter sameieloven, kostnader skal deles etter sameiebrøk og sentralen skal levere fellestjenester etter driftsplan.

Anlegg/maskinpark

Styreleder og daglig leder oppdaterte anleggsregisteret, i løpet av 2020 FVS kjøpte

- 2 nye gressklipper
- 1 bærbar PC for ansatt bruk
- Ny prosjektor for møter



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 913 466,-.

Dette er kr 123 534,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon i innkrevde felleskostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av kortterminal-inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 307 571,-.

Dette er kr 932 429,- lavere enn budsjettet. Følgende enkeltposter avviker fra budsjettet:

- Personalkostnader er lavere enn budsjettet som følge av bemanningsreduksjon som har full effekt i 2020.
- Avskrivninger er noe høyere enn budsjettet.
- Revisjonshonorar er lavere enn budsjettet.
- Utgifter til drift og vedlikehold ligger høyere enn budsjettet. Dette skyldes bokføring av beløp som avregnes mot de enkelte borettslagene.
- Energi/fyring ligger ca 25 000,- under budsjett
- Andre driftskostnader er noe høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 622 705,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 4 098 547,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 145 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furuset Vaktmestersentral.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 260 000,-

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

Budsjettet er basert på at akonto-beløp for året 2021 fordeles etter sameiebrøk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Furuset Vaktmestersentrals årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Furuset Vaktmestersentral



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 903 115	10 471 142	10 031 000	9 408 000
Andre inntekter	3	10 351	6 082	6 000	8 000
SUM DRIFTSINTEKTER		9 913 466	10 477 224	10 037 000	9 416 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 875 793	-6 520 040	-6 898 000	-6 174 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	11	-558 788	-581 619	-550 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-37 000	-41 469	-50 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-254 168	-247 728	-248 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-67 761	-7 030	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-208 484	-265 093	-168 000	0
Forsikringer		-143 272	-139 168	-145 000	-145 000
Energi/fyring		-47 312	-49 694	-72 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-1 874 993	-1 788 911	-1 859 000	-1 670 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 307 571	-9 880 751	-10 240 000	-9 174 000
DRIFTSRESULTAT		605 895	596 473	-203 000	242 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 810	26 231	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 810	26 231	0	0
ÅRSRESULTAT		622 705	622 704	-203 000	242 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 705	622 704		



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1 487 644	1 837 682
Aksjer og andeler	12	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 078
SUM ANLEGGSMIDLER		1 688 886	2 038 860
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		36 360	42 914
Restanser på felleskostnader		117	423
Andre kortsiktige fordringer	13	222 402	405 135
Driftskonto OBOS-banken		572 579	574 853
Driftskonto OBOS-banken II		15 711	16 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 196	194 815
Sparekonto OBOS-banken		820 696	816 763
Sparekonto OBOS-banken II		3 338 282	2 126 114
Innestående i andre banker		38 086	29 375
SUM OMLØPSMIDLER		5 210 429	4 206 494
SUM EIENDELER		6 899 315	6 245 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 787 433	5 164 729
SUM EGENKAPITAL		5 787 433	5 164 729
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		120 283	84 997
Skyldige offentlige avgifter	14	302 890	395 583
Annen kortsiktig gjeld	15	688 709	600 044
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 111 882	1 080 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 899 315	6 245 353



13

Furuset Vaktmestersentral

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 18.03.2021

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Ole Johan Haakensveen

Umar Sheikh Munir

Willie Eriksen

Jari Hokkanen

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 408 000
Investeringer	622 704
Avregning 2020	-127 589
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 903 115

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	10 351
SUM ANDRE INNETEKTER	10 351

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

	2019	2020
Ordinær lønn, fast ansatte	-4 257 446	-4 172 162
Overtid	-334 715	-197 525
Påløpte feriepenger	-600 044	-567 519
Fri bil, tlf etc.	-38 932	-27 638
Naturalytelser speilkonto	38 932	27 638
Arbeidsgiveravgift	-825 558	-746 125
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	0	47 554
Pensjonskostnader	-295 614	23 154
AFP-pensjon	-92 767	-86 576
O/U premie (ikke arb.giveravg)	0	-5 198
Yrkesskadeforsikring	-21 906	-27 506
Refusjon sykepenger	126 697	91 615
Gaver til ansatte	-2 839	-6 698
Kantinekostnader	-64 835	-63 747
Personalopplæring, kurs	-8 119	-6 570
Bedriftshelsetjeneste	-73 364	-45 563
Arbeidsklær	-57 055	-112 926
Andre personalkostnader	-12 475	0
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 520 040	-5 875 793

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 9 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 123, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 313
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-40 449
SUM KONSULENTHONORAR	-67 761

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 009
Drift/vedlikehold elektro	-25 454
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 967
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 866
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 484

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-877 512
Container	-187 748
Diverse leiekostnader/leasing	-12 525
Verktøy og redskaper	-59 791
Telefon-/kontormaskiner	-17 866
Driftsmateriell	-107 099
Lyspærer og sikringer	-10 375
Vakthold	-17 959
Renhold ved firmaer	-184 310
Andre fremmede tjenester	-17 144
Kontor- og datarekvisita	-20 997
Trykksaker	-1 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 123
Andre kontorkostnader	-17 104
Telefon/bredbånd	-1 435
Telefon, annet	-38 611
Porto	-1 700
Drivstoff biler, maskiner osv.	-91 116
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-190 200
Reisekostnader	-8 501
Kontingenter	-200
Bank- og kortgebyr	-3 917
Velferdskostnader	-1 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 874 993

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	477
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 165
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	168
SUM FINANSINNTEKTER	16 810



17

Furuset Vaktmestersentral

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Azura feiemaskin m/utstyr

Tilgang 2001

916 914

Avskrevet tidligere

-916 913

1

Feiemaskin Boxer

Tilgang 2006

273 750

Avskrevet tidligere

-273 749

1

Feiemaskin Kärcher

Tilgang 2012

498 750

Avskrevet tidligere

-498 749

1

Gressklipper (Ariens 1 & 2)

Tilgang 2009

122 500

Avskrevet tidligere

-122 498

2

Kubota F2400

Tilgang 2009

189 250

Avskrevet tidligere

-189 249

1

Plenklipper (Ventrac 1)

Tilgang 2009

165 625

Avskrevet tidligere

-165 624

1

Plentraktor (Kubota F3890)

Tilgang 2016

250 000

Avskrevet tidligere

-142 456

Avskrevet i år

-35 714

71 830

Plentraktor John Deere

Tilgang 2020

104 375

Avskrevet i år

-20 875

83 500

Plentraktor John Deere

Tilgang 2020

104 375

Avskrevet i år

-20 875

83 500

Plentraktor (Ventrac 2)

Tilgang 2009

165 625

Avskrevet tidligere

-165 624

1



18

Furuset Vaktmestersentral

Sambandsutstyr			
Tilgang 1995	34 362		
Tilgang 2015	45 714		
Tilgang 2018	15 299		
Avskrevet tidligere	-90 273		
Avskrevet i år	-5 100		1
Stillas			
Tilgang 1995	60 570		
Avskrevet tidligere	-60 569		1
Superpark 4400 HST m/utstyr			
Tilgang 2004	398 350		
Avskrevet tidligere	-398 349		1
NF 54895 Berlingo			
Tilgang 2015	115 100		
Avskrevet tidligere	-115 099		1
Wille 655c red.bærer			
Tilgang 2011	1 441 999		
Avskrevet tidligere	-1 441 998		1
WILLE 358 med utstyr			
Tilgang 2008	710 166		
Avskrevet tidligere	-710 165		1
Wille 455 med utstyr			
Tilgang 2014	1 115 855		
Avskrevet tidligere	-956 442		
Avskrevet i år	-159 407		6
Wille 665			
Tilgang 2017	2 217 719		
Avskrevet tidligere	-652 114		
Avskrevet i år	-316 817	1 248 788	
Wille WI lift 7			
Tilgang 2000	94 710		
Avskrevet tidligere	-94 709		1
Kopimaskin			
Tilgang 2010	39 751		
Avskrevet tidligere	-39 750		1



19

Furuset Vaktmestersentral

Ventilasjonsanlegg			
Tilgang 2002	209 476		
Avskrevet tidligere	-209 475		1
DL 38490 Toyota Hiace Basic 4D			
Tilgang 2006	229 447		
Avskrevet tidligere	-229 446		1
CF 49613 Strada 1,3			
Tilgang 2009	179 416		
Avskrevet tidligere	-179 415		1
JD 59900 Berlingo			
Tilgang 2012	155 000		
Avskrevet tidligere	-154 999		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 487 644
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-558 788
--------------------------------	-----------------

	2011-2017	2018	2019	2020	Sum
Innkrevd (note 2)	4 480 183	676 536	622 704	622 704	6 402 127
Tilgang driftsm	5 840 138	15 299	0	208 750	6 064 187

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i OBOS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at den er bokført til opprinnelig kjøpspris. Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 090
Sykepenger 2020	91 615
Sykepenger 2019	126 697
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	222 402



20

Furuset Vaktmestersentral

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-166 196
Skyldig arbeidsgiveravgift	-136 694
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-302 890

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-561 085
Avregningskonto	-127 589
Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-688 709



Til
Styreleder i Furuset Vaktmestersentral
Shahid Dar
Hilton 18
2040 Kløfta

Fra Øvre Haugen borettslag

Sak til **ordinært årsmøte i Furuset Vaktmestersentral 08. april 2021**

Styret i Øvre Haugen borettslag viser til vår oppsigelse datert 21.01.21.

Styret i Øvre Haugen borettslag vil med dette be om at det ordinære årsmøtet i FVS 8.april 2021 går med på en løsning der vi får avslutte forholdet til FVS etter endt oppsigelsestid, fra 1.august 2021.

Vi mener dette er den mest hensiktsmessige løsningen, og at ingen av partene er tjent med at vi skal være bundet til FVS lengre enn dette.

Vi er innforstått med at vi blir løst ut iht. vår sameieandel fra fellesskapets felles eiendeler og verdier slik disse fremkommer i balanseregnskapet pr. 31.12.2021, og at endelig oppgjør i henhold til vedtektenes §10 blir foretatt når tallene foreligger.

8.mars 2021
Styret i Øvre Haugen borettslag



INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra Øvre Haugen om å tre raskere ut av FVS enn vanlig oppsigelsestid

Styrets innstilling:

Styret har bestilt en juridisk vurdering av saken (utført av juridisk avdeling i OBOS). Konklusjon gjengis her. Styret overlater det til generalforsamling å fatte beslutning i saken.

«[...] peker på den sentrale bestemmelsen nedenfor. Hvis det er slik at Øvre Haugen har meldt seg ut nå, er utgangspunktet etter avtalen at tidspunktet for uttreden er 31.12.2021.

Men hvis det er slik at de øvrige medlemmene av sentralen aksepterer uttreden med kortere varsel, må det være anledning til å avtale det. Jeg vil mene at dette er en beslutning som krever tilslutning fra alle de andre medlemmene, ettersom de gjenværende medlemmene antakelig vil få høyere kostnader (eller i alle fall en større eierandel) i sentralen.

Hvis ett av de andre medlemmene motsetter seg tidligere fratreden, mener jeg man bør falle tilbake på hovedregelen om uttreden ved utgangen av 2021.»

B) Forslag fra styret om endring av vedtektene

Forslaget er satt inn på de påfølgende sidene. Forslaget krever 2/3 flertall

Styrets innstilling:

Endringer av vedtekter godkjennes.

C) Kjøp av Gransdalen 29 AS

Styrets innstilling:

Årsmøtet godkjenner fremlagt forslag som grunnlag for videre forhandlinger med Gransdalen 29 AS.



VEDTEKTER FOR SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22 oktober 2020

Paragraf § 1

Sameiets navn er:

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Organisasjonsnummer: 977 459 486

§ 2 Formål

- 2.1. Sameiet Furuset Vaktmestersentral skal utføre vaktmester- og servicetjeneste for sameierne.
- 2.2. Sameiet Furuset Vaktmestersentral er opprettet for å dekke sameiernes behov for vaktmestertjenester og er ikke innrettet for å generere forretningsmessig overskudd.
- 2.3. For å sikre et tilstrekkelig grunnlag for rasjonell drift er sameierne derfor forpliktet til å benytte Sameiet Furuset Vaktmestersentral som eneste leverandør av vaktmestertjenester.

§ 3 Eierforhold

- 2.1. Sameiet eies av følgende sameiere:
 - 107-Høybråten Borettslag,
 - 432-Øvre Haugen Borettslag,
 - 434-Nedre Haugen Borettslag,
 - 450-Valhall Borettslag,
 - 451-Slåttevangen Borettslag,
 - 452-Bjørnheim Borettslag,
 - 455-Gransletta Borettslag,
 - 457-Nordre Gran Borettslag,
 - 458-Øvre Furuset Borettslag,
 - 6879-Gransdalen 29 AS med ulike parter på hver.
- 2.2. Det innbyrdes eierforhold, sameier-parter, fremgår av selskapets regnskaper. Det er adgang til å ta opp ytterligere medeiere i Sameiet.

§ 4 Arsmøte

- 4.1. Årsmøtet er sameiets øverste myndighet og avholdes innen utgangen av april måned hvert år. Normalt leder styrets leder dette møte.

Endres fra:

- 4.2. Styret skal bestå av styreleder, nestleder, 3 styremedlemmer og 2-3 varamedlemmer.
- 4.3. Årsmøtet velger styreleder, nesteleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Det tredje faste styremedlemmet representerer og velges av de ansatte.

Forslag til endring:

- 4.2. Årsmøtet velger styreleder blant de representerer fra sameiere for 2 år.



- 4.5. Årsmøtet skal behandle årsberetning, årsregnskap samt forslag til driftsbudsjett for inneværende år, fastsette styrehonorar og godtgjørelse til revisor samt spørsmål om ansvarsfrihet for styret. Andre saker som ønskes behandlet må være innlevert minst 6 uker før årsmøtet. Styret innkaller til årsmøte med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Revisor og forretningsfører har rett til å være tilstede på møtet med forslags- og talerett, men uten stemmerett. Daglig leder har plikt til å delta, dog kun med forslags- og talerett.
- 4.6. En representant fra de tilsatte har rett til å være tilstede på møtet med tale- og forslagsrett. Hvert borettslag skal representeres av en av lagets valgte styremedlemmer. En vara fra hvert lag kan også oppnevnes.
- 4.7. Hver sameier har 1 stemme. Ved stemmelikhet faller innkomne forslag. Beslutninger avgjøres med absolutt flertall av de avgitte stemmer, med unntak av følgende krever 2/3 flertall.:
- Nyanskaffelser/investeringer utover 2 % av vedtatt driftsbudsjett
 - Kjøp/salg/bortfeste av fast eiendom krever 2/3 flertall.
 - Kfr. Paragraf 9/10 vedr. Vedtektsendringer og oppløsning.
 - For opptak av nye sameiere og godkjenning av størrelsen på dennes sameiepart kreves godkjenning i årsmøte..
- 4.9. Det skal føres protokoll over alle vedtak gjort på årsmøtet. Normalt føres denne av forvalter fra OBOS. Protokollen skal underskrives av møteleder og to valgte representanter for sameiermøtet.

§ 5 Styret

Endres fra:

- 5.1. Styret skal bestå av leder, nestleder, 3 styremedlemmer og 2-3 varamedlemmer. Minst 2/3 av de faste styremedlemmene som årsmøtet velger, skal bo i borettslag som er tilknyttet FVS. I styret sitter 1 representant valgt av de ansatte i styret.

Forslag til endring:

- 5.1. Styret skal bestå av styreleder (velges av årsmøte for 2 år ref. §4.2).

1 ansatt representant valgt av de ansatte i FVS.

1 representant fra hvert sameiere. Representerer til styret skal velges av årsmøter hos hver enkelt sameier for 2 år.

Nestleder skal velges av første konstituert styremøte for 2 år.

Endres fra:

- 5.2. Ansattrepresentanten kan ikke være daglig leder, og er en av styremedlemmer, slik at styret til sammen har 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.



Forslag til endring:

- 5.3. Ansattrepresentanten kan ikke være daglig leder.
- 5.3. Daglig leder har møteplikt og talerett, men ikke stemmerett i styret.
- 5.4. Valgkomiteen skal bestå av en representant fra hver sameier.
Representant til valgkomiteen skal ikke være medlem av Styret i FVS.
- 5.5. Styrelederen og et styremedlem i fellesskap forplikter på vegne av sameierstyret.
- 5.6. Styremøtet ledes av lederen. Er han ikke til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.
- 5.7. I styremøte har hver styremedlem en stemme.
- 5.8. Styret er vedtaksført når minst 4 styremedlemmer eller vararepresentanter (fjernes)er til stede. Alle beslutninger avgjøres med absolutt flertall. I tilfelle av stemmelikhet avgjøres saken av lederen.
- 5.9. Styrelederen innkaller til styremøte med agenda via styrerommet til samtlige styremedlemmer.
- 5.10. Saken til styremøte sendes til Styreleder senest 3 virkedager før møte.
- 5.11. Styremøtet skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av sameiets anliggender tilsier det. Krever et styremedlem, daglig leder eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 5.12. Forretningsfører har rett til å være til stede på styrets møter med tale- og forslagsrett.
- 5.13. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og over alle vedtak som treffes av styret.
- 5.14. Protokollen skal e-signeres av de fremmøtte styremedlemmer etter møte er avsluttet.

Nytt punkt:

- 5.15. Styret kan kjøpe tjenester fra eksterne aktører for å sikre daglig drift.

§ 6 DAGLIG LEDER

- 6.1. Styret ansetter daglig leder, gir instruks for ham/henne, fastsetter lønnen og fører tilsyn med at han/hun oppfyller sine plikter.

§ 7 FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

- 7.1. Sameiets styre velger forretningsfører.
- 7.2. Sameiet skal ha en revisor som velges på årsmøtet. Inngår ekstern revisjon som en del av forretningsførers tilbud, må forretningsføreravtalen godkjennes av årsmøtet.

§ 8 INNTEKTS- OG UTGIFTSFORDELING

Styret legger fram vaktmestersentralens reviderte årsregnskap for årsmøtet. Regnskapet og årsberetning skal være behandlet av styret innen 15. mars. Utgiftene for driften av vaktmester-sentralen fordeles på hver av sameierne på grunnlag av sameiersbrøk. Det samme gjelder alle andre utgifter, herunder anskaffelse av maskiner og innredning av vaktmester sentralens lokaler og garasjer. Dersom det oppstår saklig begrunnet tvil om fastsettelse av sameiets kostnadsandel kan vedkommende bringe saken inn til endelig avgjørelse for en voldgiftsrett, etter tvistemålsloven paragraf 32.



§ 9 ENDRING AV VEDTEKTER

- 9.1. For endring av sameiets vedtekter kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet.
- 9.2. Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.
- 9.3. Vedtak om stemmerettsreglene eller som helt eller vesentlig.

§ 10 OPPSIGELSE/UTMEDELSE

- 10.1. Sameieravtalen kan fra enhver av sameierne sies opp med minimum 6 mnd. skriftlig varsel, dog slik at uttreten likevel ikke kan kreves før 31.12.
- 10.2. Senest 2 mnd. etter skriftlig varsel om uttreten fra en eller flere sameiere, har de øvrige sameiere rett til skriftlig å erklære full oppløsning.
- 10.3. Alle verdier og kostnader ved en slik full oppløsning fordeles mellom sameierne iht. sameiepartens størrelse slik disse kommer til uttrykk i regnskapene.
- 10.4. Dersom en sameier sier opp sameieavtalen, har de øvrige likevel en rett til å videreføre sameiet etter denne avtalen. Alle parter har ved en oppsigelse et felles ansvar for å begrense tap og omkostninger knyttet til en uttreten.
- 10.5. Den som sier opp fritas for sine terminbetalinger etter utløpet av oppsigelsesfristen, som er minimum 6 mnd., eller maksimum frem til kommende årsskifte, dersom det er mer enn 6 mnd. til dette.
- 10.6. Andel underskudd, eventuelt andel overskudd fra årets drift, fordeles iht. det ordinære årsregnskapet. Likeledes kan den som skal tre ut, kreve å bli løst ut iht. sin sameieandel fra fellesskapets felles eiendeler og verdier slik disse fremkommer i balanseregnskapet.
- 10.7. En kan ikke kreve utbetaling av andel merverdi i form av goodwill eller i form av at sameiets eiendeler skulle ha en merverdi i forhold til den regnskapsførte balanseverdien.
- 10.8. Sameiet har rett til å kreve motregning mellom den uttredenes andel av eventuelt driftsunderskudd og hans tilgodehavende andel av sameiets balanseverdier.
- 10.9. Sameiets investeringer i driftsmidler skal avskrives etter reglene i skatteloven og regnskapsloven.
- 10.10. Den som trer ut skal ha rett til å få gjort opp sitt eventuelle tilgodehavende, minimum 3 mnd. etter at årsregnskapet er godkjent på årsmøtet.
- 10.11. Dersom en sameier varig og til tross for advarsel misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter loven, disse vedtekter eller avtale, eller på annet vis opptrer til skade for sameiets interesser, kan sameiermøtet med flertall som nevnt under Paragraf 9 beslutte at den misligholdende sameier må tre ut av sameiet og at vedkommendes sameiepart skal innløses.
- 10.12. Bestemmelsene om oppsigelsestid, oppgjør av betalingsforpliktelser, fordeling av over- eller underskudd mv. får anvendelse så langt de passer.

§ 11 LOV OM SAMEIE

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i Lov om Sameie av den så langt det passer. Tvister etter denne avtale avgjøres ved de ordinære domstoler. Oslo Byrett vedtas som rett verneeting.



Analyse Gransdalen 29 AS

Gransdalen 29-2018-2019

	2018	2019
Total inntekter Gransdalen 29 AS	1 417 449,00	1 426 535,00
Husleien fra FVS	850 000,00	850 000,00
Husleien fra andre aktører	567 449,00	576 535,00
% andel av FVS	60	60
% andel av andre aktører	40	40

Faste Kostnader	2018	2019
Rentekostnader Gransdalen 29 AS	262 961,00	247 135,00
Styre honorar med avgift	77 588,00	84 434,00
Forvalter	139 371,00	144 232,00
Megling	27 390,00	11 128,00
Skatt		
Revisor	37 517,00	34 243,00
	544 827,00	521 172,00

Langsiktig gjeld	6 921 650,00	6 412 094,00
Egen kapital	3 940 257,00	3 260 074,00

Lånekalkulator - OBOS-banken

Låne beløp	Rente sats	Månedlig	Årlig
7 000 000	4 %	33 455,00	401 460,00
	3 %	29 548,00	354 576,00

4 000 000	4 %	19 132,00	229 584,00
	3 %	16 900,00	202 800,00

FVS betaler	Årlig	Månedlig
	850 000	70 833,33
Renter og avdrag		33 455,00
Sparing		37 378,33



Orientering om selskapets drift

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

Selskapets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 2205183. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har selskapet 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.