



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 235 996
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FOSSUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 712 558 | 5 517 433 |
| Sum inntekter | | 7 712 558 | 5 517 433 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 398 788 | 326 724 |
| Annen driftskostnad | | 5 622 870 | 6 982 189 |
| Sum kostnader | | 6 021 658 | 7 308 913 |
| Driftsresultat | | 1 690 899 | -1 791 480 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 389 532 | 11 252 |
| Sum finansinntekter | | 389 532 | 11 252 |
| Annen finanskostnad | | 386 555 | 477 955 |
| Sum finanskostnader | | 386 555 | 477 955 |
| Netto finans | | 2 977 | -466 703 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Årsresultat | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Totalresultat | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 693 876 | -2 258 183 |



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 | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 300 | 300 |
| Andre fordringer | | | 14 847 852 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 300 | 14 848 152 |
| Sum anleggsmidler | | 300 | 14 848 152 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 175 | 25 315 |
| Andre fordringer | | 527 730 | 362 383 |
| Sum fordringer | | 527 905 | 387 698 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 424 894 | 676 400 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 424 894 | 676 400 |
| Sum omløpsmidler | | 2 952 799 | 1 064 098 |
| SUM EIENDELER | | 2 953 099 | 15 912 250 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 645 662 |
| Udekket tap | | 11 172 523 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -11 172 523 | 645 662 |
| Sum egenkapital | | -11 172 523 | 645 662 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 13 512 061 | 14 847 852 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 512 061 | 14 847 852 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 512 061 | 14 847 852 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 147 | 2 190 |
| Leverandørgjeld | | 327 234 | 303 297 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 46 788 | 3 917 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 237 392 | 109 332 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 613 561 | 418 736 |
| Sum gjeld | | 14 125 622 | 15 266 588 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 953 099 | 15 912 250 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465847

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 235 996
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FOSSUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 990 235 996
FOSSUM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 712 558 | 5 517 433 |
| Sum inntekter | | 7 712 558 | 5 517 433 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 398 788 | 326 724 |
| Annen driftskostnad | | 5 622 870 | 6 982 189 |
| Sum kostnader | | 6 021 658 | 7 308 913 |
| Driftsresultat | | 1 690 899 | -1 791 480 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 389 532 | 11 252 |
| Sum finansinntekter | | 389 532 | 11 252 |
| Annen finanskostnad | | 386 555 | 477 955 |
| Sum finanskostnader | | 386 555 | 477 955 |
| Netto finans | | 2 977 | -466 703 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Årsresultat | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Totalresultat | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 693 876 | -2 258 183 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 693 876 | -2 258 183 |



Organisasjonsnr: 990 235 996
FOSSUM BOLIGSAMEIE

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 300 | 300 |
| Andre fordringer | | | 14 847 852 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 300 | 14 848 152 |
| Sum anleggsmidler | | 300 | 14 848 152 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 175 | 25 315 |
| Andre fordringer | | 527 730 | 362 383 |
| Sum fordringer | | 527 905 | 387 698 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 424 894 | 676 400 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 424 894 | 676 400 |
| Sum omløpsmidler | | 2 952 799 | 1 064 098 |
| SUM EIENDELER | | 2 953 099 | 15 912 250 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | | 645 662 |
| Udekket tap | 11 172 523 | |
| Sum opptjent egenkapital | -11 172 523 | 645 662 |
| Sum egenkapital | -11 172 523 | 645 662 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13 512 061 | 14 847 852 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 13 512 061 | 14 847 852 |
| Sum langsiktig gjeld | 13 512 061 | 14 847 852 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 147 | 2 190 |
| Leverandørgjeld | 327 234 | 303 297 |
| Skyldige offentlige avgifter | 46 788 | 3 917 |
| Annen kortsiktig gjeld | 237 392 | 109 332 |
| Sum kortsiktig gjeld | 613 561 | 418 736 |
| Sum gjeld | 14 125 622 | 15 266 588 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 953 099 | 15 912 250 |



Organisasjonsnr: 990 235 996
FOSSUM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

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

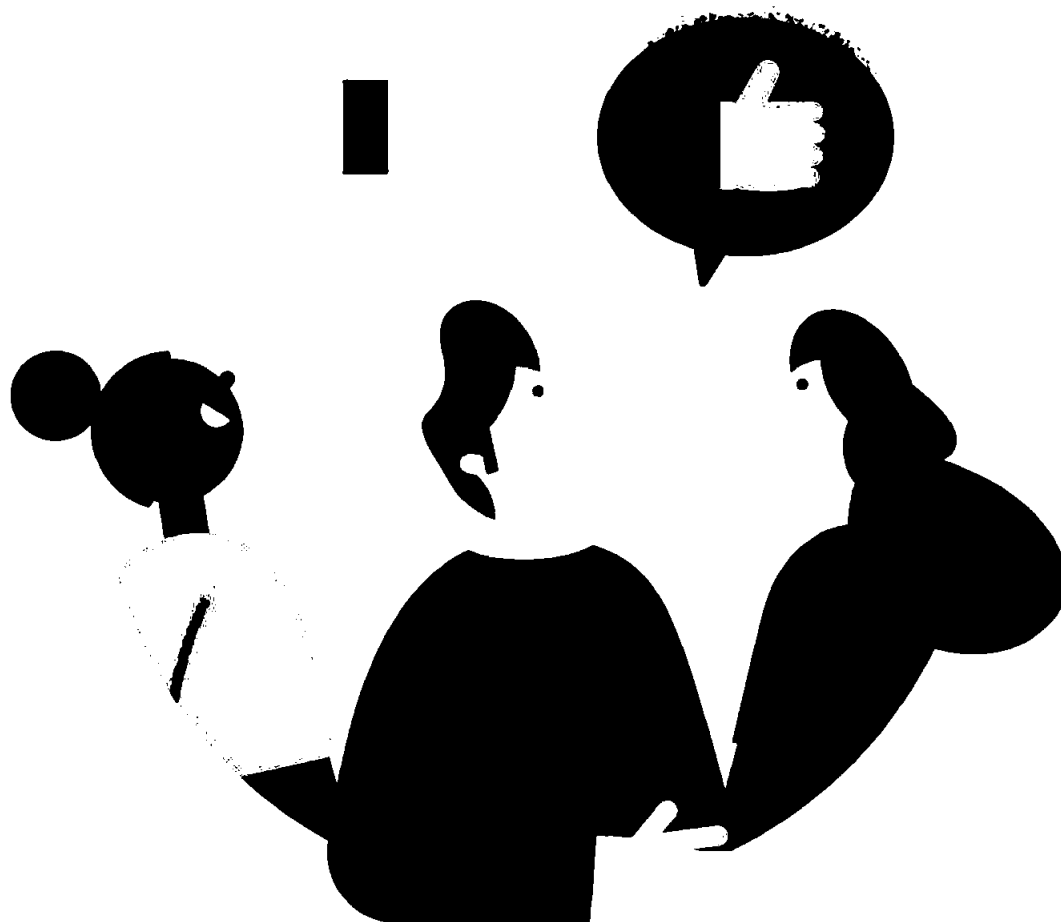
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

8201 Fossum Boligsameie





Til seksjonseierne i Fossum Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 1. juni 2022 kl. 18:00 i Derbystuen på Øvrevoll

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fossum Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede 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 Fossum Boligsameie
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 18:00 i Derbystuen på Øvrevoll, Vollsveien 132.

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) Valg av tellekorps
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSRAPPORT FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innstallering av vannmålere i hver seksjon

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av tre varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fossum, 19. april 2022
Styret i Fossum Boligsameie

Carl Fredrik Arntzen

Jonny Solbakken

Kristin Gude

Håvard Andres Olsen

Hilde Cathrine Solvang



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|-----------------|
| Leder | Carl Fredrik Arntzen | Åsveien 18 D |
| Nestleder | Hilde Cathrine Solvang | Fossumhavene 54 |
| Styremedlem | Jonny Andersson | Syd-Fossum 61 |
| Styremedlem | Kristin Cecilie Gude | Fossumhavene 58 |
| Styremedlem | Håvard Andres Olsen | Fossumhavene 30 |
| Varamedlem | Margrethe Moe | Syd-Fossum 57 |
| Varamedlem | Kjell Kåre Saupstad | Syd-Fossum 61 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Ingvild Cathrine Bøhm-Pedersen | Syd-Fossum 61 |
| Kristian Edvard Meisingset | Syd-Fossum 61 |
| Martin Helle Opedal | Syd-Fossum 61 |

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og to kvinner.

Generelle opplysninger om Fossum Boligsameie

Sameiet består av 138 seksjoner. Fossum Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990235996, og ligger i Bærum kommune med følgende adresser: Fossumhavene 28, 30, 32, 54, 56, 58 og Syd-Fossum 51, 53, 55, 57, 59 og 61.

Sameiets gårds- og bruksnummer er 31/144

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

Fossum Boligsameie 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 KPMG AS.



Styrets arbeid

Det er ikke lengre noen plikt å ha årsberetning fra styret i boligselskaper. Selv om lovgivningen ikke stiller krav om det lengre, kan det være fornuftig å fortsette med årsberetning eller en eller annen form for årlig informasjon fra styret om aktiviteten i sameiet det siste året. Styret mener derimot at det er helt naturlig at det som tidligere opplyser om de store linjene i styrearbeidet siden siste ordinære årsmøte.

Det har vært et utfordrende år for styret i sameiet. Et helt nytt styre ble valgt i fjor og til tross for at mesteparten av styrets medlemmer er boende medlemmer så har det vært mye å sette seg inn i. Styret har avholdt månedlige styremøter og i alle møtene har det dukket opp nye forhold som ikke alle er kjent med. Det tar fort et helt år før man får den fulle oversikten over alle pågående aktivitetene i sameiet.

Det har også i denne styreperioden vært en utfordring Covid. Heldigvis har dette blitt betydelig lettere i løpet av vinteren/våren, men vi ser at det i alle ledd innen forvaltning av boligselskaper så er det store forsinkelser i leveranser, både i materielle men også i teoretiske. Råvarepriser vil også påvirke sameiets økonomi i årene fremover.

Rør-prosjektet i Fossum Boligsameie. Det ble slutten av mars avholdt møte med Norconsult og rørentreprenør som har endt opp i en avtale om rehabilitering av røranlegget i sameiet boligmasse. Styret har i etterkant brukt tiden til å få unna en del avklaringer rundt gjennomføringen av arbeidet rørentreprenøren skal utføre. Samtidig har rørentreprenøren fått revidert sitt tilbud for å ta høyde for prisstigningen vi har sett første halvåret i år.

I kontrakten ligger også en opsjon (tilvalg) for bytte av sluk i samme prosess som rørprosjektet gjennomføres. De som vil kan utløse opsjonen og få byttet ut sitt gamle sluk. Spesielt de som er usikker på tilstanden til sitt sluk anbefales å vurdere denne muligheten ettersom lekkasjefaren øker på eldre sluk.

Hva gjelder hovedføringene mot tak nede i kaldt garasjeanlegg har entreprenøren pekt på en betydelig utfordring (frostproblematikk) om disse arbeidene må utføres i en årstid med fare for minusgrader. Dette arbeidet er derfor fremskyndet og påbegynnes i løpet en av de to kommende ukene, da i en separat avtale med rørentreprenøren. Arbeidet er estimert til en sum på 2 750 000,- og rørprosjektets totalsum reduseres tilsvarende.

Den nyeste oppdateringen på oppstart fra Norconsult og den valgte rørentreprenøren ligger i september/oktober i 2022. Dette vil bli informert nærmere om i årsmøtet. Rørgruppen har sett nærmere på finansiering av prosjektet, og har etter dialog med både OBOS og Norconsult anbefalt styret å gjennomføre prosjektet ved å søke om lån for hele beløpet



Sameiet har allerede nedfelt i vedtektene at en slik lånefinansieres skal tilrettelegges med individuell nedbetaling. Dette betyr at hver enkelt seksjonseier om ønskelig kan innfri sin andel tidligere enn lånetiden tilsier om ønskelig.

Bytte av porter til avfallsrom. På grunn av rapporterte avvik og en nestenulykke på en av de ansatte i renovasjonsetaten i kommunen så styret seg nødt til å erstatte de gamle portene med nye.

Avregning av strøm el-biler. Denne løsningen har vi sett har vært tungvint, både for styret og for sameiets forretningsfører som har stått for selve faktureringen. Charge365 er en betalingstjeneste for lading av elbil og styret mener at denne passer veldig godt for sameiets ladestruktur. Det betyr blant annet hyppigere avregninger i løpet av året noe som vi ser er et ønske av flere elbileiere.

Samarbeid med Fossum Huseierforening. I likhet som i sameiet er det ny leder i Fossum Huseierforening. Det har vært jevn og god dialog med foreningen siden i fjor sommer.

Bygging av midlertidig betongfabrikk. Styret har sammen med Syd-Fossum Sameie og Fossum Huseierforening levert flere innsigelser for at det skal gis dispensasjon til bygging av midlertidig oppføring av midlertidig betonganlegg på eiendommen gbnr. 31/12, Fossumveien. Se for øvrig komplett byggesak på Bærum kommunes sider (saksnr 22/314 og 21/3251)

Dialog med Bærum kommune

Styret har løpende dialog med kommunen om tema som trafikk på Fossumveien, felling av trær, vedlikehold av bom og avfallshåndtering. Styret ber om forståelse for at dette er punkt hvor sameiets interesser tidvis må vike for kommunens interesser, og at det generelt tar tid å finne gode løsninger.

Fordeling av sameiets felleskostnader. Styret opplever prinsippene i vedtektene ikke har vært fulgt fullt ut i praksis. Det har blant annet vært slik at seksjoner som har bygget ut, ikke nødvendigvis har fått økt felleskostnadene tilsvarende det økte arealet. Noen har fått et «felleskostnadstillegg» for det utbygde arealet, mens andre ikke har fått noen økning som følge av utbyggingen. Utfordringen er altså ikke at vedtektene er uklare eller «feil», men at de ikke etterleves

Det er derfor det i vinter har vært gjennomført oppmålinger av sameiets seksjoner, slik at vi har et mest mulig helhetlig og riktig areal som kan benyttes for å gi et riktig bilde. Arbeidet er ikke fullført og styret vil i neste periode fortsette arbeidet med fordeling av sameiets felleskostnader.

Ny tilstandsrapport Fossum Boligsameies bygningsmasse

Styret bestilte rett før jul en ny tilstandsrapport fra Huseierne. Det ble gjennomført befaring med ingeniør og styret mottok medio mars et utkast av rapporten. I skrivende stund er ikke rapporten endelig men når den er klar deles den på Vibbo.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 7 712 558**. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinntekter i forbindelse med rørprosjekt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 6 021 659**. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikeholdsarbeid i forbindelse med tetting av balkonger, malerarbeid og nye garasjeporter.

Resultat

Årets resultat på **kr 1 693 876** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 2 339 238**.

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 budsjettet med kr 800 000 til løpende drift og vedlikehold i 2022.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Kommunale avgifter er budsjettet med kr 1 370 000. Forventede økninger er for renovasjon på 2,68 % mens det for vann & avløp er beregnet en økning på 10,44 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 900 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 608 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossum Boligsameie.

Lån

Fossum Boligsameie har ett lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall og har per 13. mai en flytende rente på 3,40 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 2022.

Budsjettet er basert på endring av felleskostnadene på **15 % fra 1. juli** samt **16 %** på TV/bredbånd. Sistnevnte endring slik at den samsvarer med den totale årlige Teliakostnaden.

Sameiet må nok påberegne flere endringer for løpende driftskostnader for sameiet i årene fremover.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Fossum Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Fossum Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| | | | |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Stord |
| Alta | Finnsnes | Molde | Straume |
| Arendal | Hamar | Skien | Tromsø |
| Bergen | Haugesund | Sandefjord | Trondheim |
| Bodo | Knarvik | Sandnessjøen | Tynset |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger | Ålesund |



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 26. april 2022
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V6ASE-WGBPS-N00C0-65DY4-QD05L-41J1Q



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Partner

På vegne av: KPMG Norge

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-26 08:36:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V6ASE-WGBPS-N00C0-65DY4-QDOSL-41J1Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



FOSSUM BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 235 996, KUNDENR. 8201

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 886 909 | 5 232 773 | 4 897 000 | 6 827 000 |
| Ladepunkt | | 0 | 150 243 | 0 | 125 000 |
| Andre inntekter | 3 | 2 825 649 | 134 417 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 7 712 558 | 5 517 433 | 4 897 000 | 6 952 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -61 288 | -76 724 | -35 250 | -77 000 |
| Styrehonorar | 5 | -337 500 | -250 000 | -250 000 | -365 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 125 | -7 694 | -8 000 | -8 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -59 500 | 0 | -150 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -180 133 | -175 140 | -177 000 | -183 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -186 443 | -379 522 | -400 000 | -200 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 414 214 | -3 329 147 | -790 000 | -800 000 |
| Forsikringer | | -493 656 | -363 712 | -436 400 | -608 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 293 695 | -1 078 033 | -1 108 000 | -1 370 000 |
| Energi/fyring | | -757 067 | -376 885 | -550 000 | -900 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -607 202 | -598 064 | -600 000 | -618 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -682 336 | -614 492 | -635 700 | -705 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 021 659 | -7 308 913 | -4 990 350 | -5 984 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 690 899 | -1 791 480 | -93 350 | 968 000 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 389 532 | 11 252 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -386 555 | -477 955 | -385 000 | -424 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 977 | -466 703 | -385 000 | -424 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 693 876 | -2 258 183 | -478 350 | 544 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -2 258 183 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 1 693 876 | 0 | | |



BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------|--------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Aksjer og andeler | 13 | 300 | 300 |
| Langsiktige fordringer | | 0 | 14 847 852 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 300 | 14 848 152 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 272 | 7 838 |
| Kundefordringer | | 175 | 25 315 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 482 817 | 319 292 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 41 642 | 35 253 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 384 050 | 268 717 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 32 500 | 2 052 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 008 344 | 405 631 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 952 799 | 1 064 098 |
| SUM EIENDELER | | 2 953 099 | 15 912 250 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 645 662 |
| Udekket tap | 15,16 | -11 172 523 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -11 172 523 | 645 662 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 13 512 061 | 14 847 852 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 13 512 061 | 14 847 852 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 44 011 | 38 539 |
| Leverandørgjeld | | 327 234 | 303 297 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 46 788 | 3 917 |
| Påløpte renter | | 2 147 | 2 190 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 193 381 | 70 793 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 613 561 | 418 736 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 953 099 | 15 912 250 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Fossum, 19. april 2022
Styret i Fossum Boligsameie

Carl Fredrik Arntzen /s/

Jonny Andersson /s/

Kristin Cecilie Gude /s/

Håvard Andres Olsen /s/

Hilde Cathrine Solvang /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån hovedstol.

Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken.



PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 4 120 157 |
| Lånekostnad 1 | 1 720 875 |
| TV/bredbånd | 577 944 |
| Garasje | 127 200 |
| Tilleggsareal | 66 108 |
| For mye inntektsført i 2020 | -500 |
| Overføring mot lånekostnader | -1 720 875 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 4 890 909 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -4 000 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 4 886 909 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Biloppstillingsplass | 65 598 |
| Rørprosjekt forskudd x 138 andeler | 2 760 000 |
| Regnskapskorrigeringer | 51 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 2 825 649 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -10 675 |
| Påløpte feriepenge | -1 334 |
| Arbeidsgiveravgift | -49 279 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -61 288 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 337 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -11 250 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 630 |
| Andre konsulentonorarer (WSP og Norconsult) | -162 563 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -186 443 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Takmesteren AS | -237 500 |
| Selvaag Prosjekt AS | -218 863 |
| Alfa Malermesterfirma AS | -331 250 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -787 613 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -164 254 |
| Drift/vedlikehold VVS | -75 135 |
| Drift/vedlikehold elektro | -28 631 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -66 076 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -21 000 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -47 081 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -211 227 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -3 198 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 414 214 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -762 994 |
| Feieavgift | -29 371 |
| Renovasjonsavgift | -501 330 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 293 695 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Container | -37 914 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -13 812 |
| Lyspærer og sikringer | -2 250 |
| Vaktmestertjenester | -362 026 |
| Vakthold | -1 883 |
| Renhold ved firmaer | -228 473 |
| Snørydding | -1 725 |
| Andre fremmede tjenester | -18 554 |
| Kontor- og datarekvizita | -480 |
| Trykksaker | -1 003 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -2 688 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kontorkostnader | -130 |
| Telefon, annet | -1 985 |
| Porto | -2 669 |
| Bilgodtgjørelse | -67 |
| Kontingenter | -1 879 |
| Bank- og kortgebyr | -4 300 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -682 336 |

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 713 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 339 |
| Andre renteinntekter | 386 480 |
| SUM FINANSINNETEKTER | 389 532 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -386 480 |
| Renter på leverandørgjeld | -75 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -386 555 |

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i ABBL. Denne andelen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at den er bokført til opprinnelig kostpris.



NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | | |
|--|------------|---------------|
| Innbetalt kapitalkostnader | -1 720 875 | |
| Betalte renter og gebyrer | 386 480 | |
| Betalte avdrag | 1 335 791 | |
| Innbetalt ekstraordinær | 0 | |
| Etterslep avregning - IB | 2 347 | |
| Regulering | 0 | |
| Sum avregningskonto | | 3 743 |
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | | 5 100 |
| Fakturert, tilhørende 2021 | | 32 799 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 41 642 |

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

| | | |
|--|-------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | 1 511 259 |
| Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring | -13 512 061 | |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | | 828 279 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | | -11 172 523 |

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16

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 fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,90 %. Løpetiden er 11 år.

| | | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2019 | -17 120 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 272 148 | |
| Nedbetalt i år | 1 335 791 | |
| | | -13 512 061 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN | | -13 512 061 |

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -32 500 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -14 288 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -46 788 |

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -1 334 |
| Purregebyr | -35 |
| Påløpte kostnader | -192 011 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -193 381 |



FORSLAG TIL BEHANDLING I ÅRSMØTE

Forslag A: Installering av vannmålere i hver seksjon.

Forslagsstiller Rikke Bødtker Skoe, Fossumhavene 56

Begrunnelse:

I Fossum boligsameie har vi stor utgifter til vann og avløp som betales til Bærum kommune. Videre har vi felles varmtvann. Begge deler belastes felleskostnadene, noe som gir få incitamenter til å spare eller vise måtehold. Med økende og høye strømpriser og potensiell økning i kommunale avgifter fremover bør man tilstrebe lavere forbruk. Det forventes at alle ville spart litt mer både på kaldt og varmt vann hvis hver leilighet blir belastet med faktisk forbruk.

Forslag til vedtak:

Det installeres vannmålere for hver leilighet, slik at alle kan betale etter sitt eget forbruk. Målere bør installeres både på kaldt og varmtvann.

Styrets kommentar:

Styret er positive til å se på muligheten for vannbesparende tiltak herunder individuelle målere i sameiet. En slik oppgradering bør gjøres i sammenheng med rørprosjektet, herunder blant annet kost/nytte.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøte i Fossum Boligsameie gir samtykke til at styret kan utrede dette som en del av det kommende rørprosjektet.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på: fossum@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester/Renhold

Asker & Bærum Vaktmesterkompani ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Grønt Renhold AS ivaretar renholdet i sameiet.

Nøkler/skilt fås ved henvendelse på Vibbo

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 2040167. 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 på telefon 22 86 83 98, eller e-post forskring@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 ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Energimerking

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



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTET 2022

Valgkomiteen for Fossum Boligsameiet har til årsmøtet 2022 inngitt sin innstilling til valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. sameiets vedtekter §§ 17 og 20.

Styret skal bestå av styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Leder, ett styremedlem og to varamedlemmer er gjenstand for valg. Tre styremedlemmer er ikke på valg.

Til innstillingen bemerker valgkomiteen viktigheten av kontinuitet i styresammensetningen. Dette særlig sett hen til pågående rørprosjekt hvor valgkomiteens foreslåtte og valgbare styrekandidater - i større eller mindre grad – allerede på en fordelaktig måte for sameiet er sterkt involvert i prosessen. Valgkomiteens styreinnstilling av de valgbare kandidater har hensyntatt forannevnte.

Videre bemerkes til innstillingen at Margrethe Moe under årsmøtet 2021 ble valgt som varamedlem for to år, herunder har Moe 1 år igjen som varamedlem og er i utgangspunktet ikke på valg. Moe har grunnet fravær i styret fungert som styremedlem i store deler av valgperioden. Grunnet ledig verv som styremedlem foreslås at Moe trer inn som styremedlem for 2 år og at det velges varamedlem for 1 år.

Det merkes at valgkomiteen ikke har lyktes å finne kandidat til siste ledige varamedlemsverv.

Valgkomiteens innstilling til organisering av styret er som følger:

(Dette er kandidatene valgkomiteen mener er best egnet til å sitte i styret)

| Navn | Rolle | Valgstatus | Velges for |
|----------------------|-------------|--------------|------------|
| Carl Fredrik Arntzen | Leder | På valg | 2 år |
| Jonny Andersson | Styremedlem | På valg | 2 år |
| Margrethe Moe | Styremedlem | På valg | 2 år |
| Håvard Olsen | Styremedlem | Ikke på valg | 1 år |
| Kristin Gude | Styremedlem | Ikke på valg | 1 år |
| Kjell Saupstad | Varamedlem | På valg | 1 år |
| - | Varamedlem | På valg | 2 år |

Videre skal årsmøtet velge tre medlemmer til en valgkomité, jf. vedtektene § 17. To av vervene er på valg. Valgkomiteen har til årsmøtet kun funnet en kandidat til en av de to ledige vervene.

| Navn | Rolle | Valgstatus | Velges for |
|---------------------|--------|--------------|------------|
| Martin Helle Opedal | Medlem | Ikke på valg | 1 år |
| Stein Andresen | Medlem | På valg | 2 år |
| - | Medlem | På valg | 2 år |

Til slutt merkes at Maja Stade Aarønæs under årsmøtet 2021 ble valgt for 2 år som styrerepresentant i Stiftelsen Fossum Grendehus.

Med ønsker om et godt valg!

Valgkomiteen har bestått av:

Kristian E. Meisingset

Ingvild Bøhm Pedersen

Martin Helle Opedal



Tilbud ekstern styreledelse

Fossum Boligsameie

Oslo / 19.05.2022





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Mellom Fossum Boligsameie org nr 982 518 008 og Fornebu Forvaltning AS org nr 963 035 683 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdrages varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Fossum Boligsameie for en periode på to år fra våren 2022 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtes vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) sameiets årsmøte.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Fossum Boligsameie skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev utfra sameiets aktivitet til samtlige beboere dersom sameiet ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med sameiets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Fossum Boligsameie skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Fossum Boligsameie skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Sameiet Fossum Boligsameie forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 158 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2023/24) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i Sameiet Fossum Boligsameie, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 980 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Fossum Boligsameie



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.



REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

I

ORDINÆRT ÅRSMØTE FOSSUM BOLIGSAMEIE 1. JUNI 2022

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

FOSSUM BOLIGSAMEIE

Eierens underskrift og dato:

.....
(eiers signatur)

.....
(dato)