



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 015 046
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINKETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 559 614	1 493 295
Sum inntekter		1 559 614	1 493 295
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	41 288
Annen driftskostnad		1 668 090	1 474 760
Sum kostnader		1 725 140	1 516 048
Driftsresultat		-165 526	-22 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		672	1 814
Sum finansinntekter		672	1 814
Annen finanskostnad		115	384
Sum finanskostnader		115	384
Netto finans		557	1 430
Ordinært resultat før skattekostnad		-164 968	-21 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		-164 968	-21 324
Årsresultat		-164 968	-21 324
Totalresultat		-164 968	-21 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-164 968	-21 324
Sum overføringer og disponeringer		-164 968	-21 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		259 076	44 316
Sum fordringer		259 076	44 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		163 296	508 741
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		163 296	508 741
Sum omløpsmidler		422 372	553 057
SUM EIENDELER		422 372	553 057

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		215 445	380 414
Sum opptjent egenkapital		215 445	380 414
Sum egenkapital		215 445	380 414
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		195 234	53 385
Annen kortsiktig gjeld		11 692	119 258
Sum kortsiktig gjeld		206 926	172 643
Sum gjeld		206 926	172 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		422 372	553 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234850

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 015 046
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINKETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 921 015 046
FINKETUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 559 614	1 493 295
Sum inntekter		1 559 614	1 493 295
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	41 288
Annen driftskostnad		1 668 090	1 474 760
Sum kostnader		1 725 140	1 516 048
Driftsresultat		-165 526	-22 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		672	1 814
Sum finansinntekter		672	1 814
Annen finanskostnad		115	384
Sum finanskostnader		115	384
Netto finans		557	1 430
Ordinært resultat før skattekostnad		-164 968	-21 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		-164 968	-21 324
Årsresultat		-164 968	-21 324
Totalresultat		-164 968	-21 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-164 968	-21 324
Sum overføringer og disponeringer		-164 968	-21 324



Organisasjonsnr: 921 015 046
FINKETUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		259 076	44 316
Sum fordringer		259 076	44 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		163 296	508 741
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		163 296	508 741
Sum omløpsmidler		422 372	553 057
SUM EIENDELER		422 372	553 057
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		215 445	380 414
Sum opptjent egenkapital		215 445	380 414



Sum egenkapital	215 445	380 414
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	195 234	53 385
Annen kortsiktig gjeld	11 692	119 258
Sum kortsiktig gjeld	206 926	172 643
Sum gjeld	206 926	172 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	422 372	553 057



Organisasjonsnr: 921 015 046
FINKETUNET 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

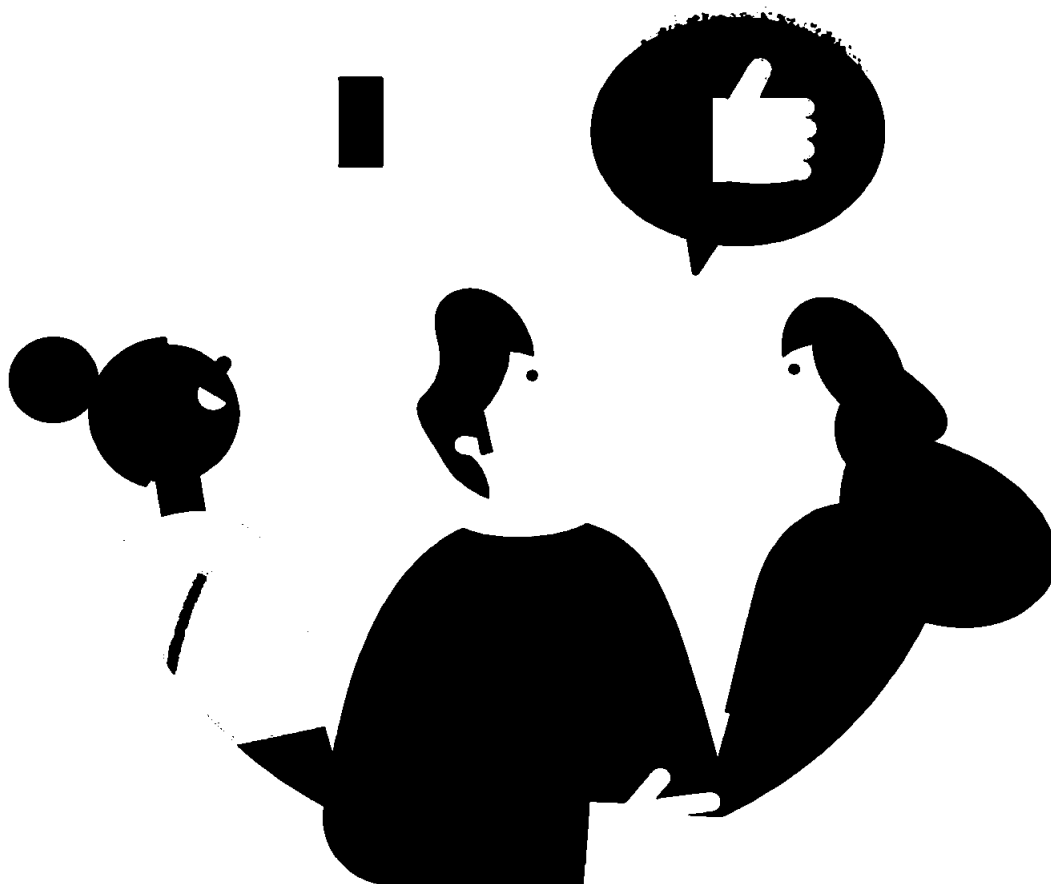
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7656 Finketunet Boligsameie





Til seksjonseierne i Finketunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 31. mars 2022 kl. 18.00 i garasjen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Finketunet 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 til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Finketunet Boligsameie
avholdes torsdag 31. mars 2022 kl. 18.00 i garasjen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Busker og heller/sti ved nr 24
 - B) Felleskostnader
 - C) Avtale om kabel-TV / internett
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, Ulv Pedersen er foreslått
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Fornebu, 03.03.2022

Styret i Finketunet Boligsameie

Christian Grønn Ankerheim/s/

Marcus Engelberg/s/

Morten Nordvold/s/

Christopher Nestaas Vogt/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Grønn Ankerheim	Bjørnenga 30
Styremedlem	Marcus Engelberg	Bjørnenga 24
Styremedlem	Morten Nordvold	Bjørnenga 30
Styremedlem	Christopher Nestaas Vogt	Bjørnenga 30
Varamedlem	Irina Karamushko	Bjørnenga 28

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Finketunet Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Finketunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921015046, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bjørnenga 24,26,28,30

Gårds- og bruksnummer:

41 986

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

Finketunet 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 BDO AS.



Redgjøring Styrets arbeid Finketunet:

Generelt:

Da er nok et «Styreår» på vei mot slutten. Det fjerde denne gangen 😊. Vi har siden siste Årsmøte gjennomført totalt 7 styremøter i sameiet (totalt ca. 10 gjennom året). Styret har også det siste året jobbet med å sikre kontinuitet i arbeidet med en rekke ulike saker som påvirker hver og en av oss som beboere. Det å styre Sameiets økonomi stødig videre mot fremtiden, samtidig som vi opprettholder det vi anser som nødvendige og praktiske tjenester for oss som Sameie, har også i år vært en «rød tråd» i Styrets arbeide. Dette vil fortsette å være en «rød tråd» gjennom Styrets arbeid også videre inn i 2022 (og videre frem). Spesielt utfordrende har det vært mot slutten av fjordåret og starten på året i år vært i forbindelse med de økte energi prisene som treffer alle. Oss som enkelt individer og som Sameie. Vi ser kostnader til fjernvarme og strøm har doblet seg Januar i år mot i fjor. Det betyr en del for alle og enhver. Heldigvis så har vi god økonomi og litt penger på bok i Sameie, så vi skal nok klare kostnadssvingene uten større økninger i felleskostnadene eller kutt av andre tjenester. Dog er alle tjenester og kostnader som sagt oppe til vurdering fortløpende. Det er en sentral del av Styrets arbeide og det vil det fortsette være for fremtidige styre. Og apropos det. I år skal det velges et nesten nytt Styre da to styremedlemmer (Morten og Marcus) og styreleder står til valg. Det er lærerikt og nyttig for alle å ta en tur innom Styret. Vi er beboere med mange ulike kvaliteter og kvalifikasjoner som kan komme godt med for fellesskapet. Alle kan bidra med noe. Det er viktig for at vi får et godt, trygt og stabilt nærmiljø og det regner jeg med er noe alle er interessert i å ivareta og utvikle videre. **Det fordrer dog at alle tar sin «vakt».** Uten frivillighet må vi leie inn enda flere tjenester (også styreposter om ingen stiller frivillig). Det kan fort bli dyrt og tungvint for sameie. Alle som **kan** bør bidra 😊 Derfor oppfordrer jeg alle til å engasjere seg og de som føler de kan, still til valg for årets styreposter!

Punktvis liste over tiltak pr. arbeidsområde:

Bygg, HMS, Sosialt:

Sosialt ble enda flere arrangementer avlyst grunnet Covid-19. Vi håper at vi snart kommer sterke tilbake i løpet av 2022.

Vårdugnad ble gjennomført over en periode på 2 uker grunnet Covid-19. Dette var vellykket og vil bli videreført selv etter pandemien. Container var tilgjengeleg for alle beboere.

- Gjennomført kontroll av brann og nødlysanlegget, samt lavspenningsanlegget. Denne gikk over 1 uke. Ingen store feil og mangler rapportert.
- HMS runde fellesområdene ute gjennomført og kontrollert
- Avregning fra Techem i forhold til forbruk varmtvann og varme.
- Filterbytteabonnement
- Stor dugnad gjennomført sommeren 2021. Fjerning av sand, lagt jord og gress i område «midten». Fjerning av trær / busker i skogen ned mot Kokså. Ryddet og kastet store mengder avfall / farlig avfall fra fellesområder som hadde hoppet seg opp siden innflytting.
- Sommerfest dessverre avlyst grunnet Covid-19
- Uformell julegrantenning gjennomført med gløgg og pepperkaker
- Anbud på videoovervåking av garasjen. Kostbart. Besluttet å avvente da vi ser at sameier også med viderovervåking har innbrudd.
- Inngått samarbeid med forsikringsmegler for å forsøke å bedre avtalene / sikre at sameiet til enhver tid har riktig forsikring
- Forefallende enkel reparasjon av fellesarealene
- Skjeggkreutbredelse utredet - kontakt med Pelias og innkjøp feller. Foreløpig ingen stor utbredelse eller behov for ytterligere samlede tiltak. Er under videre observasjon.

-

-

-

Vedlikehold fellesarealer og teknisk anlegg:

- Oppfølging av serviceavtaler med Steen & Lund (grøntarealer) og Coor Eiendomsdrift (vaktmester, vask av fellesarealer og vintertjenester). Følges opp fortløpende. Sommervedlikehold med S&L er sagt opp. Nye avtaler vil inngås utover våren i samarbeid med andre sameier på Storøya der hvor det vil foreligge besparelser og effektiviseringsgevinster for oss.
- Innhentet tilbud for vask av fellesarealer og vintertjenester. Det viste seg at dagens avtaler er like billig/ billigere med samme servicenivå. Disse følges også opp fortløpende. Nye vintertjenesteavtaler vil innhentes gjennom sommer/høst.
- Vask av garasje er utsatt til vår 2022.
- Fremforhandlet og iverksatt serviceavtale med leverandør av service på friskluftanlegg og frostsikring i garasjen
- Fjerning og salg av store kantstein på parkeringsplassen
- prosjekt utredning av overbygg trappesjakt til garasjen - besluttet ikke gjennomført foreløpig
- Tømt og fikset sluk i trapperom til garasjen
- Hengt opp netting rundt trapp til garasjen for å redusere ting som blåser ned og tetter sluket
- Ordnet anbud på nøkkelfritt låssystem for sameiet (som ble for dyrt)
- Fakturert elbillading
- Det har vært en del utfordringer med noen låsmekanismer i sameiet på dører inn til felles anlegg=> boder under bygg A (eks.)=> det er viktig at vi ikke smeller dørene som ikke har dørstopper for hardt igjen. Det tåler ikke låskassene og det koster sameie dyrt om disse ødelegges fra vår side.
- Heisene våre er en stor kostnad for sameiet=> disse må også tas vare på av de beboere som benytter disse. Pass på som om det er din egen (det er det jo også). Vi har hatt noen feil på disse både med inventar, dører (grus i sporene) og det tekniske. Nå skal alt være utbedret, men vi må bruke heisene med «omhu».
- Vil til sist **oppfordre alle** til å **rydde i kjelleren i forbindelse med kommende vår dugnad**. Det er veldig fullt i enkelte boder (sikkert hos de fleste av oss 😊). Her må vi tenke brannsikkerhet etc. Pass på å ikke henge ting opp i rør etc. som går over bodene. Skadedyr og insekter trives også godt blant mye papp og «rot» ta det også med i betraktningen når du utover våren vurderer din egen bod.

Oppfølging utbygger/Obos:

- Saker mot utbygger og OBOS følges fortløpende opp
- Generelt har ting tatt og tar fortsatt lengre tid enn normalt grunnet pandemien og ulike smittevernstiltak
- Oppfølging av reklamasjoner/utbedringer mot OBOS rundt grøntanlegg/beplantning/ teknisk anlegg. Her er det meste levert og skal være ok. Følges videre opp opp mot årets sesong (og videre ut garantiperioden).
- Styret **oppfordrer alle** til enhver tid å **følge med på sin egen leilighet og også fellesarealer så alle elementer som kan blir fanget opp i løpet av reklamasjonsperioden (5 år fra overtakelse)**.

Kommunikasjon:

- Facebook gruppen «**Finketunet Boligsameie**» er «hovedkanalen» for fortløpende oppdateringer som angår beboere (av og for beboere/styret).
- I tillegg henvises det til styremailen for mailer til styret: finketunet@styrerommet.no

Beboerportal

- Finketunet boligsameie har fått ny beboerportal. Her skal du kunne finne alt du trenger å vite om sameiet på ett sted.
- Adresse: <https://vibbo.no/finketunet/> (erstattet finketunet.no).

Minner om samtykke til digital kommunikasjon

- For å forenkle kommunikasjon mellom Obos og beboerne i Finketunet, oppfordres det til at man godkjenner digital kommunikasjon. Obos kjører i disse dager en kampanje for å inhente samtykke. Les mer i beboerportalen: <https://vibbo.no/finketunet/>



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 559 614.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av strøm el-bil.

Andre inntekter er beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 725 140.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader strøm i fellesarealer, noe av dette strøm til lading som er tatt inn via felleskostnadene.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -164 968 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 215 446.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er kun beregnet ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Kommunale avgifter er budsjettert i samsvar med budsjettforslag fra Bærum kommune. Der er det foreslått en økning i vann-og avløpsavgiften på 10,44%. Avgiften for søppelsuganlegget er foreslått økt med 2,72%

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finketunet Boligsameie.

Lån

Finketunet Boligsameie har ikke lån

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene og regulering av innkreving interntett/TV fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Finketunet Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Finketunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UY01Y-KM77J-S1FFS-Y0UJA-K0LAU-QTP0Y



FINKETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 015 046, KUNDENR. 7656

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 508 935	1 444 648	1 469 000	1 677 000
Innbetalinger		0	33 262	0	0
Andre inntekter	3	50 679	15 385	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 559 614	1 493 295	1 469 000	1 677 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-3 788	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-37 500	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 008	-6 799	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-77 708	-75 555	-76 300	0
Konsulenthonorar	7	-5 888	-13 534	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-417 468	-429 543	-435 500	-481 375
Forsikringer		-85 839	-74 962	-85 000	-89 250
Kommunale avgifter	9	-313 999	-294 002	-290 133	-336 400
Energi/fyring	10	-297 434	-176 892	-172 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 228	-147 228	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-314 520	-256 246	-263 770	-272 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 725 140	-1 516 048	-1 547 753	-1 619 075
DRIFTSRESULTAT		-165 526	-22 753	-78 753	57 925
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	672	1 814	0	0
Finanskostnader	13	-115	-384	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		557	1 430	0	0
ÅRSRESULTAT		-164 968	-21 324	-78 753	57 925
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-164 968	-21 324		

**FINKETUNET BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 921 015 046, KUNDENR. 7656**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 965
Forskuddsbetalte kostnader		36 588	36 351
Andre kortsiktige fordringer	14	45 270	0
Energiavregning	15	177 219	0
Driftskonto OBOS-banken		58 518	204 480
Sparekonto OBOS-banken		104 778	304 261
SUM OMLØPSMIDLER		422 372	553 057
SUM EIENDELER		422 372	553 057
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		215 445	380 414
SUM EGENKAPITAL		215 445	380 414
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 692	12 359
Leverandørgjeld		195 234	53 385
Energiavregning		0	85 686
Annen kortsiktig gjeld		0	21 213
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 926	172 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		422 372	553 057
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fornebu, 03.03.2022
Styret i Finketunet Boligsameie

Christian Grønn Ankerheim/s/

Marcus Engelberg/s/

Morten Nordvold/s/

Christopher Nestaas Vogt/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 083 960
Felleskostnader lik	118 440
Kabel-tv	72 000
Bredbånd	71 640
Garasje	66 600
Heis	55 920
Strøm elbil	40 375
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 508 935

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kreditnota Schindler - kostn. 2020	1 925
Regnskapskorrigeringer	100
Lading el-bil	43 654
Salg kantstein	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	50 679

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050
------------------------------	---------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 008.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 888
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 888
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 583
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-42 399
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 862
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 502
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-110 634
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 705
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 213
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 572
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-417 468
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-178 781
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-135 218
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-313 999
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-264 521
------------------	----------

Fjernvarme	-32 913
------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-297 434
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-38 738
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 892
Driftsmateriell	-991
Lyspærer og sikringer	-1 071
Vaktmestertjenester	-56 565
Renhold ved firmaer	-58 470
Snørydding	-72 543
Andre fremmede tjenester	-105
Kontor- og datarekvista	-120
Andre kontorkostnader	-3 557
Telefon, annet	-437
Porto	-468
Kontingenter	-76 622
Bankgebyr	-2 943
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 520

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	155
SUM FINANSINNTEKTER	672

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-115
SUM FINANSKOSTNADER	-115

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading el-bil 2021 (innb. 2022)	41 479
Viderefakturert for strøm 2021 (viderefakt. 2022)	3 791
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	45 270

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-290 694
SUM INNETEKTER	-290 694

KOSTNADER

Techem	19 592
Fjernvarme	448 321
SUM KOSTNADER	467 913

SUM ENERGIAVREGNING	177 219
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**Saker til behandling:****Sak A Busker og heller/sti ved nr 24**

Foreslått av Ulv Pedersen 9. februar

Plante busker og legge heller i tråd med fjorårets plan.

Forslag til vedtak

Fullføre planene fra 2021.

Styrets innstilling

Følges opp som planlagt så fremt kostnadsbilde for sameiet tillater dette i lys av dagens usikre kostnadsnivå. Sameiet ser fortløpende på potensielle felles avtaler med øvrige sameier på storøya for å høste stordriftsfordeler der det er mulig.

Sak B Felleskostnader

Foreslått av Jonathan Høst 3. februar

Felleskostnadene i Finketunet er høye kontra tilsvarende sameier på Fornebu. Ved en kjapp sjekk mot opplyste felleskostnader på finn ligger de fleste andre sameier med en pris rundt 27-30 kroner per kvm, mens Finketunet ligger rundt 38 kroner per kvm, og kostnadene ligger således 20-30% over markedsnivået på Fornebu.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene skal reduseres med 10% fra 2022 og styret skal starte et arbeid med å redusere felleskostnadene slik at disse er på linje med tilsvarende sameier på Fornebu.

Styrets innstilling

Felleskostnadene for sameiet er hele tiden under evaluering. Vi er et lite sameie sett i lys av totaliteten på Fornebu. Det fordrer gjerne noe høyere kostnader totalt sett pr. boenhet og fordrer også at beborere engasjerer seg i frivillige tiltak (som styrearbeid) for å holde kostnader nede. Felleskostnader vil også variere ut fra hva som settes av til fremtidige utgifter/poster. Sameie skal alltid jobbe for så "fornuftige" felleskostnader som mulig.

Sak 3 Avtale om kabel-TV / internett

Foreslått av Jonathan Høst 3. februar

Dagens leveransemodell hvor det leveres lineært tv til alle seksjonene i sameiet uten at man skal kunne velge om man ønsker tjenesten virker svært utdatert, og ikke i tråd med utviklingen i bruken av linært tv. Historisk har man kanskje godtatt dette pga den relativt lave prisen, men med den siste prisjusteringen til 4788 kroner per år (fra 2400 kroner tidligere) så fremstår dagens modell som svært dyrt for en tjeneste som noen ikke alle bruker.



Forslag til vedtak

Styret skal reforhandle avtalen med Viken Fiber slik at seksjonene selvstendig skal kunne velge om, eller hvilke tjenester de ønsker å kjøpe fra Viken Fiber. Kostnadene for bruk av tjenestene belastes etter seksjonens ønskede tjenester.

Hvis dagens avtale ikke kan reforhandles, skal styret avklare hvem som ønsker å kjøpe de aktuelle tjenestene og omfordele kostnadene basert faktisk bruk fra seksjonene.

Styrets innstilling

Her jobbes det også fortløpende med alternativ. Også med større avtaler på tvers av sameier på Fornebu/Storøya. P.t så kan beboere selv sette sammen kanalpakker i kombinasjon med datapakker. Å gå over til en løsning uten noen fast avtale for beboere i sameiet er ikke noe styret kan anbefale.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Finketunet Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

Parkering

Sameiet har garasje hvor de fleste seksjoner har egen garasje plass. Denne er tilknyttet seksjonen og følger seksjonen ved salg.

Alle i sameiet skal ha mottatt gjeste-parkeringskort for besøkende. Kortet gir rett til parkering på de merkede gjesteplassene i maksimalt 48 timer for samme bil og skal ligge synlig i bilens frontrute. Kontakt styret ved andre parkeringsbehov eller mistet/manglende parkeringskort.

Styret har satt opp et system for åpning av garasjeporten ved å ringe et gratis telefonnummer. Ditt mobilnummer må være registrert for at porten skal åpne seg. Alle mobilnumre registrert på sameiere i Finketunet skal ha fått en sms fra sendit.no i 05.03.19. Kontakt styret om du er beboer på Finketunet, ikke har fått en sms og ønsker å registrere deg.

Nøkler

OBOS håndterer på vegne av styret sameiets låssystemer. Nye systemnøkler og/eller adgangsbrikker bestilles ved henvendelse til: oef@obos.no

Det er kun eier av leiligheten som kan bestille nøkler/brikker. Ved henvendelsen må du oppgi navn, adresse, e-post, mobilnummer, nøkkelnummer (ved bestilling av systemnøkkel) og antall nøkler/brikker som ønskes.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6675922. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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