



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 691 776  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 073 750	2 179 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 073 750</b>	<b>2 179 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Annen driftskostnad		2 344 823	1 946 365
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 565 023</b>	<b>2 174 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-491 273</b>	<b>5 395</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 359	48 844
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 359</b>	<b>48 844</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>29 359</b>	<b>48 844</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-461 914</b>	<b>54 238</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-461 914</b>	<b>54 238</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-461 914</b>	<b>54 238</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-461 914</b>	<b>54 238</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-461 914	54 238
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-461 914</b>	<b>54 238</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		105 396	425 924
Sum fordringer		105 396	425 924
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 144 253	3 319 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 144 253	3 319 464
Sum omløpsmidler		3 249 649	3 745 388
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 249 649</b>	<b>3 745 388</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 018 900	3 480 814
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 018 900</b>	<b>3 480 814</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 018 900</b>	<b>3 480 814</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		84 689	248 618
Annen kortsiktig gjeld		146 060	15 956
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>230 748</b>	<b>264 574</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 748</b>	<b>264 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 249 649</b>	<b>3 745 388</b>



## Årsmøte 2021

Finstad Park Boligsameie 1

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 27. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Finstad Park Boligsameie 1. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4371>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport for 2020
4. Årsregnskap for 2020
5. Budsjett for 2021
6. Fastsettelse av honorarer
7. Årlig vedlikeholdsprogram
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Finstad Park Boligsameie 1**

Peter Batta

Steinar Finholt

Berit Kinn

Jan Rune Pilskog

Per Wiseth



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Olav Aamo og Bertil Håkonsson foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Olav Aamo og Bertil Håkonsson er valgt.



Sak 3

**Årsrapport for 2020**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport.

**Styrets innstilling**

Årsrapport godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport (1).pdf



## 3. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Peter Batta	Midtskogen 5 A	2020-2022
Styremedlem	Steinar Finholt	Midtskogen 5 B	2020-2021
Styremedlem	Berit Kinn	Midtskogen 6	2019-2021
Styremedlem	Jan Rune Pilskog	Midtskogen 8 A	2020-2022
Styremedlem	Per Wiseth	Midtskogen 6	2020-2022

Styret har konstituert seg selv med valg av nestleder og sekretær.

### Valgkomiteen

Aurora Braute Hopen	Midtskogen 6	2020-2021
Sylvia Mona Kvist	Midtskogen 6	2020-2021
Jan Ditlef Svartsund	Midtskogen 8 B	2020-2021

Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 1

Sameiet består av 73 seksjoner; 72 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (grendehuset). Finstad Park Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913691776, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Midtskogen 5 A og B  
Midtskogen 6  
Midtskogen 8 A og B

Gårds- og bruksnummer:  
137 768

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

Det er registrert 3 eierskifter i sameiet i 2020, alle i Midtskogen 5 A

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter, følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Finstad Park Boligsameie 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## **Organisering og eiendomsforhold for Finstad Park**

Fellessameiene Finstad Park Garasjesameie, Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus er etablert som egne sameier med egne vedtekter.

Organisasjonsmessig er Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus underlagt Finstad Park Garasjesameie, som er registrert i Brønnøysundregistrene med org. Nr. 919 262 729. Styrene i fellessameiene er bemannet med 2 styremedlemmer fra hvert av boligsameiene. Finstad Park Boligsameie 1 var i 2020 representert med Peter Batta og Per Wiseth som styremedlemmer og Steinar Finholt som varamedlem. Det føres et samlet regnskap for fellessameiene og separate regnskap for Garasje, Drift og Grendehus.

## **Drift av felles eiendom på Finstad Park**

Driften av felles eiendom på Finstad Park blir behandlet i styremøtene til Finstad Park Garasjesameie, Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehussameie (fellessameiene). Eksempler på dette er felles HMS-planlegging og -gjennomganger og samordning av leverandøravtaler.

Saker som er behandlet i et av fellessameiene er beskrevet i årsrapporten til det aktuelle fellessameiet. For at eiere/beboere i Finstad Park Boligsameie 1 skal være orientert, er disse sakene også beskrevet herunder i denne årsrapporten.

## **Sammenslåing av sameiene i Finstad Park, konsekvensanalyse**

Det er stor grad av samarbeid mellom sameiene om leverandøravtaler, drift av de forskjellige anleggene og økonomi. Styrene har derfor vedtatt å undersøke mulighetene for sammenslåing av sameiene for å rasjonalisere driften og forbedre økonomien for hele Finstad Park. OBOS/Ski er engasjert av de tre styrene for å analysere juridiske og økonomiske konsekvenser av en slik prosess. Resultatet av analysen vil bli vurdert av styrene og de vil i fellesskap bestemme om det skal fremmes forslag til årsmøtene om sammenslåing av sameiene.

## **STYRETS ARBEID. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT**

### **Styremøter**

I løpet av 2020 er det gjennomført 7 ordinære styremøter. Ett planlagt styremøte i desember ble avlyst pga. fare for koronasmitte. Oppmøtet til styremøtene har vært god.

### **Fasadeplater med underliggende struktur**

I 2020 ble det nedsatt en arbeidsgruppe for behandling av problemene med fasadeplatene. Medlemmer av gruppen er Per Wiseth (FP1), Stein Erik Dahl (FP2) og Øistein Pettersen (FP3) og med Jon Gleditsch (FP 3) som sekretær. Videre engasjerte styrene i boligsameiene OPAK som teknisk konsulent.

Med basis i den tekniske rapporten fra OPAK, sendte arbeidsgruppen og de tre styrene i Finstad Park en reklamasjon til Skanska på samtlige fasader i februar 2020.

Arbeidsgruppen har hatt møte med Skanska om fasadene, og om årsaken til at planene sprekker, som beskrevet i rapporten fra OPAK. I rapporten påpeker OPAK blant annet at spikerslagene og treverket som er brukt, er uegnet til å feste fasadeplatene på.

Vi venter fortsatt på svar fra Skanska om treverket som er brukt er egnet til formålet.

Skanska skal, i flg. avtale, holde oss orientert om fremdriften, og dokumentere fortløpende hva de gjør.

Skanska har konkludert med at hovedårsaken til problemet med platene er mangelfull lufting i underkant ned mot bakken, og i overkant opp mot toppbeslaget. Arbeidet med å utbedre problemet med lufting og utskifting av ødelagte plater er i full gang, og har vært det siden oktober i fjor. Det er beregnet at arbeidet vil pågå fram til mai 2021.

### **Gebyraksjonen 2020**

Våre boligsameier i Finstad Park ble særdeles overrasket over de nye gebyrene som ble innført for vann, avløp og renovasjon i Nordre Follo kommune fra nyttår i 2020. Vi ble raskt enige om å ta kontakt med kommunen for å gi uttrykk for vår reaksjon både av det nye avgiftssystemet og de urimelige prisøkningene som dette medførte. Rundt regnet ble avgiftene for vann, avløp og renovasjon økt med nær 40 prosent i forhold til året før. Vi har i en rekke e-poster etterlyst dokumentasjon for at gebyrene er beregnet med basis i selvkostprinsippet. Slik dokumentasjon har vi aldri mottatt. I tillegg har vi påpekt at den voldsomme økningen i abonnementsgebyret synes å være i strid med forurensningsforskriftens §16.4. Abonnementsgebyret er nemlig et fastledd som er uavhengig av forbruket av vann og avløp og likt for alle boenheter, fra en stor enebolig til en liten leilighet i et sameie. Også denne urimeligheten har blitt neglisjert av flertallet i kommunestyret. Abonnementsgebyret i 2020 ble fastsatt til kr. 4.793,- per boenhet. I tillegg betaler vi for vannet og avløpet vårt etter målt forbruk.

Etter flere omfattende artikler i Østlandets Blad har Gebyraksjonen til nå fått tilslutning fra 20 sameier og borettslag. I alt utgjør disse 1522 boligseksjoner.

I kommunestyremøte den 21. oktober fremmet Knut Tønnes Stenersen en interpellasjon, hvor han ba om en uavhengig gjennomgang for å avklare om de kommunale avgiftene var fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Ordføreren motsatte seg dette. Kommunestyret fattet imidlertid følgende vedtak: «Kommunestyret ber kontrollutvalget vurdere om en gjennomgang av de kommunale avgiftene på selvkostområdet skal legges til planen i forbindelse med kontrollutvalgets planarbeid for perioden 2020-2024». Saken ligger derfor nå i Kontrollutvalget.

Vi har sendt en henvendelse til Kontrollutvalget og spurt om hvilken fremdriftsplan de har for å følge opp kommunestyrets vedtak. Så langt har vi ikke mottatt svar derfra. Kommunestyret fattet vedtak i desember om nye gebyrsatser for vann og avløp. Vedtaket har i en viss grad imøtekommet Gebyraksjonens krav om å redusere det faste abonnementsgebyret. Fra nyttår er dette faste gebyret redusert fra kr. 4.793,- til kr.3.756,-. Samtidig er forbruksgebyret som vi må betale etter måler økt med rundt 16 % for vann og avløp.

### **Ladeanlegg for elbiler i garasjen**

Det vises til fjorårets redegjørelse for nytt ladeanlegg hvor det i begynnelsen av 2020 ble inngått en intensjonsavtale om arbeidene med Minel Kreativ Elektro Ski AS.

Oppstart og kontraktsinngåelse måtte avventes til søknad om tilskudd fra Viken fylkeskommune var avgjort. Søknad om tilskudd på kr 250 000,- ble sendt Viken fylkeskommune 27.03.20. «Tilsagn om støtte til infrastruktur» på kr. 250 000,- mottok vi 07.04.20.



Arbeidene kunne da starte opp og 25.04.20 avholdt vi oppstartmøte med Minel Kreativ Elektro Ski AS. Følgende fremdrift ble avtalt:

- *Infobrev til beboere sendes ut 25/4-20*
- *Oppstart arbeider mandag 4/5-20*
- *Frist for bestilling av ladestasjon i denne omgang – 25/5-20*
- *Ferdigstillelse ladeanlegg er foreløpig satt til 1/8-20*
- 

Arbeidene har i grove trekk fulgt avtalt fremdriftsplan og det meste av arbeidet ble ferdigstilt før ferien. Restarbeidene ble avsluttet i august/september.

Sluttavregning fra Minel fratrukket tilskudd fra Viken viser at vi har gjennomført installasjonen av infrastrukturen godt innenfor budsjett fra 2019 på 1 150 000,-.

Overskudd på ca. 70 000,- tilføres egenkapital i garasjesameiet til bruk ved nødvendig oppgraderinger fremover.

Det er pr 1. mars 2021 installert 103 stk. ladestasjoner.

Som det er orientert om flere ganger bl.a. på Vibbo, er det nå ikke lenger tillatt å lade bil på de opprinnelige lade-stikkontaktene i garasjen. Det som står i oppstartmøte med Minel er:

- *Eksisterende ladekontakter blir ikke mulig å benytte til lading etter etablering av det nye ladeanlegget. Kontaktene blir stående og kan benyttes til mindre ting som f.eks. støvsuger. Et antall kontakter blir koblet sammen på en sikring, 16A.*

Til orientering er det mulig for den som vil å bestille ladestasjon for egen parkeringsplass.

Pris per dd. er kr 22 000,- per stk.

Bestilling skal sendes styret og det er kun Minel Kreativ Elektro Ski som kan installere.

Det er pr i dag kun ladestasjoner fra Zaptec som kan benyttes på anlegget.

Strømforbruk blir avlest 2 ganger per år av styret og sendes OBOS for fakturering.

### **Videoovervåkning**

Installasjon av video-overvåkning av forganger til bodområder ble ferdigstilt våren 2020. Vi har nå til sammen 31 kameraer i garasjeanlegg og forganger til bodområdene.

Høsten 2020 gjennomførte vi kursing av 1 person fra hvert av sameiene.

Hendelser i garasje boder som medfører ønske om gransking av videoene

må rettes til styrene i hvert sameie. Innsyn skal følge gjeldende lover og forskrifter.

### **Oversikt og samordning av leverandøravtaler**

FP1, 2 og 3 har siden oppstarten gjort avtaler med en rekke leverandører når det gjelder tjenester som sameiene har behov for. Dette er gjort ut fra det enkelte sameies behov på innflytningstidspunktet.

Vi ønsker nå å gå gjennomgå avtalene med det formål i størst mulig grad å lage felles avtaler for alle 3 sameiene, både for å forenkle arbeidet for styrene samt også å spare inn kostnader der det er mulig.

Vi er godt i gang med arbeidet, men er blitt noe forsinket i disse koronatider.



## **HMS planlegging og -gjennomganger**

Styret er ansvarlig for å sikre at disse faktorene blir ivaretatt på en forsvarlig måte. I praksis betyr dette at vi årlig gjennomfører

- kontroll av fellesarealer, herunder lekeplasser
- sørger for at brannvernutstyr, elektriske anlegg og ventilasjonsanlegg blir kontrollert
- avholder brannøvelser

Av sikkerhetstiltak som er gjennomført i år er beskjæring av hekken ut mot Villenga for å bedre sikkerheten da mange barn krysser denne veien samt skape bedre oversikt ved utkjøring fra garasjen. Hekkens høyde skal være max. 50 cm.

Vi har også beplantet sandkassene da det er umulig å holde katter m.m. vekk fra sandkassene.

## **Kommunal overtakelse av vei, vann og avløp**

Helt siden 2018, etter at alle tre boligsameiene på Finstad Park var innflyttet, har styrene i våre sameier gjentatte ganger bedt kommunen om å overta ansvaret for driften av den kommunale infrastrukturen, inkludert vei, vann og avløp. Etter en rekke e-poster til ansvarlig virksomhetsleder og til ordføreren den 18.02.2020 har vi i beste fall fått til svar at man arbeider med saken. Kommunen har beroliget oss med at de vil ta ansvaret for utbedring av eventuelle feil som måtte oppstå, selv om det ikke er kommunens formelle ansvar.

Etter beboermøte med Ski kommune 26.09.2019 fikk vi beskjed om at det var forhandlinger på gang med grunneier/utbygger om overtakelse av vann og avløp for Finstad Park. Senere skjedde ingen ting. Saken ble purret opp fra vår side. Den 14.09.2020 fikk vi følgende svar fra kommunen: «Vi ser på saken og har gjennomgått dokumentasjon av ledningene. Så fort gjennomgangen er ferdig og ledningene er klare for overtakelse, vil vi sette i gang prosess sammen med Jacobsen».

Den 11.01.2021 sendte vi ny etterlysning på fremdriften. I skrivende stund er det ikke mottatt svar.

## **Vask av garasje**

Vask av garasjeanlegget ble gjennomført 14. september.

## **Stell av plener, bed og veier**

Park & Anlegg A /S avd Calluna har utført skjøtsel av grøntanlegg for Finstad Park driftssameie.

I løpet av 2020 har Calluna plantet ny hekk langs muren ned til garasjen, byttet ut diverse visne planter og sprøytet hekker som var angrepet av insekter. Plener og hekker ble klippet i henhold til avtalen og de har satt opp sperrebånd langs plenen mot handicap-parkeringen fordi plenen var nyplantet og ble kjørt på. Av hygieniske årsaker ble sandkassene beplantet.

## **Utleie av Grendehuset**

Grendehuset har en egen kalender for booking av lokalet på sameiets nettside. Her bookes det inn på dato, e-post sendes via kalender til to av grendehusetvalgets medlemmer som sender ut godkjenning, detaljerte utleieregler, betalingsinformasjon og informasjon om nøkkelutlevering. Det utføres også etterkontroll av lokalene etter endt utleieperiode. Grendehusetvalget står også for innkjøp av artikler til lokalene.



Driften av Grendehuset har vært styrt av en komite på 4 personer; Berit Kinn fra FP1, Ivar Sundseth fra FP2 og Hilde Sollien og Tonje Wilhelmsen fra FP3. Grendehuset har vært stengt for utleie store deler av året grunnet Covid-19. Det har vært noe sporadisk utleie til små grupper og ellers har det vært avholdt styremøter når dette har vært anbefalt. Det anbefales maks 30 middagsgjester grunnet kjøkkenkapasiteten.

### Informasjon til nye eiere/beboere

To styremedlemmer har besøkt nyinnflyttede beboere og orientert om brannvern, ventilasjon, rengjøring av sluk, etc.

### Rundskriv og meldinger til seksjonseierne

I 2020 ble det utdelt 9 ordinære rundskriv til seksjonseierne.

I hver oppgang er det satt opp en oppslagstavle hvor nyttige og viktige opplysninger mv. blir kunngjort. Vi oppfordrer alle til å kaste et blikk på oppslagstavlen med jevne mellomrom.

Sameiets hjemmeside ligger på <https://vibbo.no>. Her finner man opplysninger om sameiets drift og andre opplysninger som kan være nyttige. Man kan tegne seg på et nyhetsvarsel til egen e-postkasse når styret legger ut ny informasjon.

### Innbetaling av fellesutgifter

Fra januar ble overføringene til garasje- og driftssameiet økt med ca 4 % for å dekke inn utgiftene til 2 nye avfallskontainere og 14 nye kameraer for overvåking av bodene i garasjen. Videre ble felleskostnadene noe redusert fra august pga. endret faktureringsopplegg fra Nordre Follo kommune for faste avgifter for vann, avløp og renovasjon.

### Garantisaker meldt til Skanska

En garantisak er meldt til Skanska i 2020. Den gjaldt feil ved ringeklokkeanlegget i Midtskogen 8 A. Dette er en stadig tilbakevendende sak som Skanska til nå ikke har klart å reparere på tilfredsstillende måte.

### Sykkelaksjonen

Det ble gjennomført en vellykket aksjon for å bli kvitt kassable eller eierløse sykler fra Finstad Park i 2020. I alt ble 17 sykler kastet.

Det er behov for å gjenta aksjonen i 2021 da det fortsatt står mange sykler rundt omkring på feltet, og som er i en forfatning som gjør at de nok aldri kommer i bruk mer.

## ANNEN INFORMASJON TIL EIERE OG BEBOERE

### 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.

### Kontakt med styret

Styret har ingen fast kontortid i eget lokale. Styret kan kontaktes pr. e-post til [finstadpark1@styrommet.net](mailto:finstadpark1@styrommet.net)

eller med melding i postkassen i Midtskogen 8A. Henvendelser fra sameierne blir besvart så snart som mulig.



## 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.

## FDV (Forvaltning–Drift–Vedlikehold)

FDV-dokumentasjon for den enkelte leilighet finnes på internettsiden

<http://boligperm.no>

## Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er alle leiligheter utstyrt med brannslukkingsapparat (pulver) og optiske branndetektorer. Dersom brannslukkingsapparatet er defekt, må det repareres eller et nytt apparat skaffes. De optiske branndetektorene montert i leilighetene er koblet til brannpanelet i 1. etg. i hver oppgang, som igjen er koblet mot brannvesenet. Brannvarslingssystemet og nødlysanlegget blir kontrollert årlig og siste gang i januar 2021. Samtidig ble branndetektorene i noen av leilighetene kontrollert.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 776320. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte leilighet. 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 på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

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

## Vaktmester. Renhold av fellesarealer

Sameiet har avtale med TBB Eiendomsdrift AS om vaktmestertjenester og Elite Service Partner AS om renhold av fellesarealer. Vaktmestertjenesten inspiserer sameiets fellesanlegg (bygninger og tekniske installasjoner) regelmessig en gang per uke, og gir melding til styret om avvik registreres. Renhold utføres en gang pr. uke i oppganger.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 073 750,-.

Dette er kr 183 285,- lavere enn budsjettet og kan forklares med at innkreving av felleskostnader ble satt i kr 0,- pr. august samt at felleskostnadene ble redusert fra september.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 565 023,-.

Dette er kr 119 391,- høyere enn budsjettet. Underliggende dette kostnadsbildet er det både pluser og minuser og størst negativt avvik ser man under posten drift- og vedlikehold med kr 192 328,- som i hovedsak skyldes at avregning fjernvarme som er relatert til garasjeanlegget, er fordelt og kostnadsført i boligselskapene, samt at hele innbetalingen på kr 320 000,- (trinn 1, 2 og 3) til ladeanlegget for elbil i garasjen ble betalt dette året. Budsjettet innbetaling var kr 190 000,- (trinn 1 og 2). Kostnader til sameiet økte med 81 954,- i forhold til budsjett grunnet økte felleskostnader i garasjesameiet fra 01.03.2020. Andre driftskostnader avviker negativt grunnet som i hovedsak skyldes økte kostnader til renhold av fellesarealer. Grunnet rekordlave strømpriser i 2020 fikk sameiet en lavere kostnad på kr 35 321,-.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 461 914,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 018 900,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke budsjettet for større vedlikeholdsarbeider i 2021.

### Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Forbruk av vann- og avløp dekkes av den enkelte seksjonseier etter målt forbruk, som avregnes sammen med energiuttaket til varme- og varmtvann. Kommunale avgifter til vann- og avløp er øket med 16% fra 01.01.2021.

Abonnementsgebyrer på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 7 179,-:

- Abonnement vann kr 1 681,-
- Abonnement avløp kr 2 075,-
- Renovasjon kr 3 423,-

som betales med et terminbeløp på kr 1 795,- med forfall -. 20.03., 20.06., 20.09., og 20.12.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 6 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Boligsameie 1.

### Lån

Finstad Park Boligsameie 1 har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a.  
Sparekonto 0,20 % p.a.

### 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 2021.

Budsjettet er basert på følgende økningen fra 1/1-2021:

- Felleskostnader økte med 3,33%
- Tv/Bredbånd økte fra kr 410,- til kr 440,- pr. måned.
- Innkreving til garasjesameiet økte med 0,84%
- Nytt tillegg – innkreving til drift av grendehuset på total kr 1 736,- pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 1

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Finstad Park Boligsameie 1' årsregnskap som viser et underskudd på kr 461.914. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

15 av 37

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397 05 05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

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

Oslo, 13. mars 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

16 av 37

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## 4. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

### FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 913 691 776, KUNDENR. 4371

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 073 715	2 170 128	2 257 000	2 164 000
Andre inntekter	3	35	9 832	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 073 750</b>	<b>2 179 960</b>	<b>2 257 000</b>	<b>2 164 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 465	-117 070	-120 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-8 647	-18 567	-6 000	-10 000
Kontingenter		-2 050	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-837 328	-300 626	-645 000	-485 000
Forsikringer		-159 262	-147 241	-157 000	-170 000
Kommunale avgifter		0	-152 856	-170 000	0
Kostnader sameie		-524 586	-460 453	-442 632	-466 000
Energi/fyring		-49 679	-88 150	-85 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-376 409	-362 007	-380 000	-390 000
Andre driftskostnader	9	-257 523	-290 645	-202 000	-253 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 565 023</b>	<b>-2 174 565</b>	<b>-2 445 632</b>	<b>-2 205 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-491 273</b>	<b>5 395</b>	<b>-188 632</b>	<b>-41 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	29 359	48 844	50 000	50 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>29 359</b>	<b>48 844</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-461 914</b>	<b>54 238</b>	<b>-138 632</b>	<b>9 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	54 238		
Fra opptjent egenkapital		-461 914	0		



**FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1**  
**ORG.NR. 913 691 776, KUNDENR. 4371**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 373	3 044
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		100 023	249 764
Energiavregning		0	173 116
Driftskonto OBOS-banken		271 512	752 735
Sparekonto OBOS-banken		210 255	430 936
Sparekonto OBOS-banken II		2 662 486	2 135 792
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 249 649</b>	<b>3 745 388</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 249 649</b>	<b>3 745 388</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 018 900	3 480 814
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 018 900</b>	<b>3 480 814</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 760	15 956
Leverandørgjeld		84 689	248 618
Energiavregning	11	102 300	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>230 749</b>	<b>264 574</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 249 649</b>	<b>3 745 388</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 11. mars 2021  
Styret i Finstad Park Boligsameie 1

Peter Batta/s/

Steinar Finholt/s/

Berit Kinn/s/

Jan Rune Pilskog/s/

Per Wiseth/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 271 923
Kabel-tv	359 160
Garasje	269 064
Driftssameiet	173 568
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 073 715</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 193, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 647
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 647</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-38 936
Drift/vedlikehold VVS	-7 013
Drift/vedlikehold elektro	-14 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 876
Drift/vedlikehold heisanlegg	-183 064
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 046
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 656
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-425 682
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-837 328</b>

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

Lyspærer og sikringer	-1 645
Vaktmestertjenester	-67 444
Renhold ved firmaer	-161 248
Andre fremmede tjenester	-10 260
Trykksaker	-1 683
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 193
Andre kontorkostnader	-5 268
Porto	-2 956
Gaver	-850
Bank- og kortgebyr	-3 526
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-257 523</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	339
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	88
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>29 359</b>

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-772 996
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-772 996</b>

**KOSTNADER**

Techem	47 566
Fjernvarme	300 756
Vann	322 374
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>670 696</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-102 300</b>
----------------------------	-----------------

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.



## Årsregnskap 2020 – Finstad Park Garasjesameie

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 739 972	1 344 022	1 739 000	1 762 000
Andre inntekter	3	1 348 436	587 983	720 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 088 408</b>	<b>1 932 005</b>	<b>2 459 000</b>	<b>1 912 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-4 625	-5 813	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-26 370	-32 125	-26 000	-27 000
Konsulenthonorar	5	-68 798	-41 860	-30 000	-150 000
Drift og vedlikehold	6	-1 806 305	-610 464	-1 510 000	-712 000
Forsikringer		-43 608	-40 326	-50 000	-50 000
Kostnader sameie		-59 691	-11 302	-68 000	-56 000
Energi/fyring		-244 950	-610 584	-350 000	-350 000
TV- anlegg/bredbånd		0	-2 623	0	0
Andre driftskostnader	7	-244 861	-133 407	-295 000	-284 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 499 207</b>	<b>-1 488 504</b>	<b>-2 334 000</b>	<b>-1 635 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>589 201</b>	<b>443 501</b>	<b>125 000</b>	<b>277 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	452	141	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>452</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>589 653</b>	<b>443 642</b>	<b>125 000</b>	<b>277 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	217 041		
Til opptjent egenkapital		589 653	226 601		



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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		300	-13 344
Kundefordringer		649	1 200
Forskuddsbetalte kostnader		5 246	2 863
Andre kortsiktige fordringer	9	58 030	0
Driftskonto OBOS-banken		191 563	238 089
Sparekonto OBOS-banken		690 366	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>946 154</b>	<b>228 808</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>946 154</b>	<b>228 808</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	10	879 724	226 601
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>879 724</b>	<b>226 601</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		349	0
Leverandørgjeld		36 710	2 207
Annen kortsiktig gjeld	11	29 371	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>66 430</b>	<b>2 207</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>946 154</b>	<b>228 808</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 19. mars 2021  
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Oddvard Hauge/s/

Peter Batta/s/

Stein Erik Dahl/s/

Øistein Olaf Pettersen/s/

Per Wiseth/s/

Ottar Johansen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjesameiet	1 038 324
Driftssameiet	634 858
Grendehuset	66 790
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 739 972</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utfakturert infrastruktur elbil-lading	1 150 001
Innbetaling for skade	12 900
Utfakturert strømforbruk garasjer 2019	89 351
Utfakturert strømforbruk garasjer 1.halvår 2020	35 804
Utfakturert strømforbruk garasjer 2.halvår 2020	58 030
Leieinntekter Grendehuset	2 350
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 348 436</b>

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OPAK

AS

-51 413

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-17 385

**SUM KONSULENTHONORAR****-68 798****NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-162 605

Drift/vedlikehold VVS

-27 713

Drift/vedlikehold elektro

-33 347

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-334 553

Drift/vedlikehold fellesanlegg

-28 537

Drift/vedlikehold brannsikring

-35 292

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg

-20 550

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

-1 163 709

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****-1 806 305****NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container

-4 650

Skadedyrarbeid

-1 049

Driftsmateriell

-1 394

Lyspærer og sikringer

-16 364

Vaktmestertjenester

-118 856

Renhold ved firmaer

-8 400

Snørydding

-87 825

Trykksaker

-1 131

Andre kontorkostnader

-1 628

Porto

-1 092

Bank- og kortgebyr

-2 185

Velferdskostnader

-287

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER****-244 861****NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken

190

Renter av sparekonto i OBOS-banken

262

**SUM FINANSINTEKTER****452**

**NOTE: 9****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt utfakturert strømforbruk garasjer 2.halvår 2020 (fakturert i 2021)	58 030
---	--------

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>58 030</b>
-----------------------------------	---------------

---

**NOTE: 10****OPPTJENT EGENKAPITAL**

IB 2020	226 601
---------	---------

Årsresultat 2020	589 653
------------------	---------

Opphør ekstern bankkonto DNB for utleie Grendehuset	63 470
---	--------

<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>	<b>879 724</b>
---------------------------------	----------------

---

**NOTE: 11****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strømkostnader desember 2020, og vedlikeholdsavtale)	-29 371
---	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-29 371</b>
-----------------------------------	----------------

---



## 5. BUDSJETT 2021

Budsjettet for 2021 er ført opp i siste kolonne (til høyre) av Resultatregnskap under pkt 4 Årsregnskap for 2020.

Se for øvrig kommentarer til budsjettet for 2021 under pkt. 3. Årsrapport for 2020.

## 6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

I budsjettet er det foreslått kr 200.000 i godtgjørelse til styret.

Fordeling av godtgjørelsen foretas internt i styret.

## 7. ÅRLIG VEDLIKEHOLD

Styret har ingen større planlagte vedlikeholdsoppgaver for 2021.

Nødvendig vedlikehold av mindre omfang oppdages under vaktmesterens ukentlige inspeksjoner, tilbakemelding fra firmaer vi har serviceavtaler med, og styrets egne inspeksjoner. Det er også viktig at seksjonseiere melder fra til styret om skader, slitasje o.l. som oppdages.

## 8. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.



## 9. VALG AV TILLITSVALGTE

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

**A. Styreleder: (ikke på valg da han er valgt frem til 2022)**

Peter Batta Midtskogen 5 A [p.batta@huseierne.no](mailto:p.batta@huseierne.no) (ikke på valg)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jan Rune Pilskog Midtskogen 8 A [ja-rp@online.no](mailto:ja-rp@online.no) (vært i 1 år)  
Per Wiseth Midtskogen 6 [pewis@online.no](mailto:pewis@online.no) (vært i 1 år)

**C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kari Breirem Midtskogen 5 B [karibreirem@outlook.com](mailto:karibreirem@outlook.com)  
Aurora Hopen Midtskogen 6 [aurora@lila.no](mailto:aurora@lila.no)

**D. Som valgkomite for 1 år foreslås:**

Jan Svartsund Midtskogen 8B [jdisvar@online.no](mailto:jdisvar@online.no)  
Britt Barlie Midtskogen 8A [britt.barlie@gmail.com](mailto:britt.barlie@gmail.com)  
Arnhold Haddal Fossum Midtskogen 8B [haddalfossum@gmail.com](mailto:haddalfossum@gmail.com)

**E. Ønsker ikke stille til neste valg:**

Berit Kinn Midtskogen 6  
Steinar August Finnholt Midtskogen 5B

Ski 20. februar 2021

Med vennlig hilsen Valgkomiteen for Finstad Park Boligsameie 1

Sylvi Kvist Jan Svartsund Aurora Hopen



Sak 4

**Årsregnskap for 2020**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret foreslår at året resultat som fremkommer som et underskudd på

kr 461 914,- dekkes ved overføring til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår at året resultat som fremkommer som et underskudd på

kr 461 914,- dekkes ved overføring til egenkapital.



Sak 5

### **Budsjett for 2021**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Budsjettet for 2021 er ført opp i siste kolonne (til høyre) av Resultatregnskap under pkt 4 Årsregnskap for 2020.

Se for øvrig kommentarer til budsjettet for 2021 under pkt. 3. Årsrapport for 2020.

### **Styrets innstilling**

Budsjett for 2021 foreslås vedtatt.

### **Forslag til vedtak**

Budsjett for 2021 foreslås vedtatt.



Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I budsjettet er det foreslått kr 200.000 i godtgjørelse til styret.

Fordeling av godtgjørelsen foretas internt i styret.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.



Sak 7

### **Årlig vedlikeholdsprogram**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

#### **Forslag til vedtak**

Styret har ingen større planlagte vedlikeholdsoppgaver for 2021.

Nødvendig vedlikehold av mindre omfang oppdages under vaktmesterens ukentlige inspeksjoner, tilbakemelding fra firmaer vi har serviceavtaler med, og styrets egne inspeksjoner. Det er også viktig at seksjonseiere melder fra til styret om skader, slitasje o.l. som oppdages.



Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 2. styremedlemmer for 2 år og 3. kandidater til valgkomite` for 1 år.

## **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling, se side 23 i årsrapporten.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlemmer** Velges for 2 år

**Kari Breirem**

**Aurora Hopen**

**Valg av 3 Valgkomite`** Velges for 1 år

**Britt Barlie**

**Arnhild Haddal Fossum**

**Jan Svartsund**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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