



Årsmøte 2022

Fetsund Stasjonsby Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 8. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Fetsund Stasjonsby Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6300>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Fetsund Stasjonsby Sameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hilde Stubberud Lømo og Ann-Kristin Løiten Waaler er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Skeie	Gamle Fetvei 14 B
Styremedlem	Khalil Ahmed	Elvebredden 17
Styremedlem	Gunnar Bakken	Nordbyringen 24
Styremedlem	Hilde Stubberud	Nordlia 15
Styremedlem	Ann-Kristin Løiten Waaler	Gamle Fetvei 14 B
Varamedlem	Rune Ahlman	Gamle Fetvei 14 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Fetsund Stasjonsby Sameie

Sameiet består av 98 seksjoner.

Fetsund Stasjonsby Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927173697, og ligger i Lillestrøm kommune med følgende adresse:
Gamle Fetvei 12-14-16

Gårds- og bruksnummer: 420/102

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

Fetsund Stasjonsby Sameie 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.

Styrets arbeid 2021

Rapporten omhandler første driftsår, eller snaut dette, siden første innflytting i BGT1.

Som i alle nye sameier så har det også hos oss vært hektisk i den første perioden etter innflyttingen. Styret har foruten en tett og kontinuerlig kontakt på telefon og e-post avholdt 9 formelle styremøter. I tillegg til den daglige kontakten med totalentreprenøren Consto, så har styret også vært i systematisk kontakt med Consto's underleverandører på bl.a. elektro, VVS, ventilasjon, låsesystemer etc. vedr. ferdigstillelse, feil, endringer, opplæring m.m.

Ved siden av mer enn 145 offisielle meldinger på Vibbo, så har styreleder hatt omtrent like mange e-poster, og et utall telefonsamtaler av ulik art. Særlig har «ekstrakostnadene» til varmtvann, ventilasjonsanlegget, parkeringer og søppel vært gjengangere i kommunikasjonen. Det har i forhold til søppel blitt mange samtaler med ROAF. Hva varmtvann angår, så har styret allerede tatt grep for å få fordelingen av denne kostnaden bort fra en avregning som tar utgangspunkt i den enkelte leilighets størrelse og antall kvadratmeter, og over på en mer rettferdig fordeling etter reelt forbruk.

Av viktige prioriteringer så har det å få på plass vaktmestertjenester stått høyt på listen. Dette for å ivareta alt fra renhold i trappeganger og heishus, til plenklipping og ivaretagelse av grøntanleggene om sommeren, snømåking og strøing i vinterhalvåret. Valget falt på Vaktmesterdrift AS, som så langt har gjort en meget god jobb. Vaktmesterdrift har også tatt ansvaret for en rekke andre mindre funksjoner, eksempelvis oppsett av søppeldunker og askebeger i uteområdene, feiing av parkeringshus, skifte av ventilasjonsfilter, skader på bl.a. himlingsplater ved innflytting etc.

En gjennomgang av mulige strømleverandører har også vært viktig. Her falt valget til slutt på OBOS sin partner Entelios. De fleste av oss har sett med gru på hva som har skjedd med prisen på strøm, og styret er svært spent på hvordan vi kommer ut i sameiet hva dette angår. Sameiets budsjettall er historisk basert på sammenlignbare sameier hos vår regnskapspartner, og slik situasjonen nå er så er det ikke mye vi kan sammenligne oss med. Videre så har driften i det første snaue året innbefattet mindre enn halvparten av leilighetene i begge byggetrinn, så det knytter seg naturlig nok stor spenning til hvordan dette ser ut etter at vi er igjennom en periode med alle enhetene i et helt fullt driftsår.

Uansett så kan vi konkludere med at sameiet vårt har fått en fin start, styret ser frem til at absolutt alle detaljer kommer endelig på plass, og tenker at Fetsund Stasjonsby Sameie blir et godt sted å bo.

Fetsund Stasjonsby Sameie, 19.04.2022

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 1 330 626.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 861 059.

Resultat

Årets resultat på kr 469 567 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 469 567.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Fetsund Stasjonsby Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fetsund Stasjonsby Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 informasjonen.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 17:07:09 UTC



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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 22.04.21 til
31.12.21

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 330 556	0	3 783 000
Andre inntekter	3	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 330 626	0	3 783 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-19 740
Styrehonorar		0	0	-140 000
Revisjonshonorar	4	-9 893	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-66 250	0	-132 500
Konsulenthonorar		0	0	-25 000
Drift og vedlikehold	5	-56 690	0	-480 000
Forsikringer		-67 247	0	-130 000
Kommunale avgifter	6	-132 436	0	-1 051 000
Energi/fyring		-342 651	0	-845 500
TV-anlegg/bredbånd		-110 468	0	-450 000
Andre driftskostnader	7	-75 424	0	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-861 059	0	-3 503 740
DRIFTSRESULTAT		469 567	0	279 260
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
ÅRSRESULTAT		469 567	0	279 260
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		469 567		

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		81 483
Driftskonto OBOS-banken		786 991
SUM OMLØPSMIDLER		868 474
<hr/>		
SUM EIENDELER		868 474
<hr/>		
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		469 567
SUM EGENKAPITAL		469 567
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 096
Leverandørgjeld		385 811
SUM KORTSIKTIG GJELD		398 907
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		868 474
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Lillestrøm, 20.04.2022
Styret i Fetsund Stasjonsby Sameie

Geir Skeie/s/

Khalil Ahmed/s/

Gunnar Bakken/s/

Hilde Stubberud/s/

Ann-kristin Løiten Waaler/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	821 212
Fjernvarme	205 302
Oppstartskapital	137 700
Kabel-tv	119 502
Parkering	46 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 330 556

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	
er	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 893.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 469
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 675
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 833
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-56 690

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 505
Renovasjonsavgift	-27 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-132 436

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 563
Vaktmestertjenester	-38 403
Renhold ved firmaer	-30 013
Andre fremmede tjenester	-352
Trykksaker	-1 438
Andre kontorkostnader	-2 250
Bankgebyr	-1 407
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 424

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7873894. 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 slokkeutstyr 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.22

Selskapsnummer: 6300 **Selskapsnavn:** Fetsund Stasjonsby Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Stubberud Lømo og Ann-Kristin Løiten Waaler er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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