



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 090 116
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX
Forretningsadresse: Gabels gate 39
0272 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 997 063	2 042 933
Sum inntekter		1 997 063	2 042 933
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		122 863	122 863
Annen driftskostnad		2 947 232	2 569 775
Sum kostnader		3 070 095	2 692 637
Driftsresultat		-1 073 032	-649 705
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 101	25 096
Sum finansinntekter		32 101	25 096
Annen finanskostnad		12 860	85 921
Sum finanskostnader		12 860	85 921
Netto finans		19 241	-60 825
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 053 792	-710 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 053 792	-710 530
Årsresultat		-1 053 792	-710 530
Totalresultat		-1 053 792	-710 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 053 792	-710 530
Sum overføringer og disponeringer		-1 053 792	-710 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		715 628	715 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 105 218	1 228 081
Sum varige driftsmidler		1 820 846	1 943 709
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 820 846	1 943 709
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			500 105
Andre fordringer		194 458	158 290
Sum fordringer		194 458	658 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 714 413	688 318
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 714 413	688 318
Sum omløpsmidler		4 908 871	1 346 713
SUM EIENDELER		6 729 717	3 290 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		182 000	178 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		182 000	178 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 391 524	
Udekket tap			618 246
Sum opptjent egenkapital		6 391 524	-618 246
Sum egenkapital		6 573 524	-440 246
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 500 000
Sum langsiktig gjeld		0	2 500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			369
Leverandørgjeld		47 629	18 494
Annen kortsiktig gjeld		108 565	1 211 805
Sum kortsiktig gjeld		156 193	1 230 668
Sum gjeld		156 193	3 730 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 729 717	3 290 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 519685

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 090 116
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX
Forretningsadresse: Gabels gate 39
0272 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 27.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 090 116
AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 997 063	2 042 933
Sum inntekter		1 997 063	2 042 933
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		122 863	122 863
Annen driftskostnad		2 947 232	2 569 775
Sum kostnader		3 070 095	2 692 637
Driftsresultat		-1 073 032	-649 705
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 101	25 096
Sum finansinntekter		32 101	25 096
Annen finanskostnad		12 860	85 921
Sum finanskostnader		12 860	85 921
Netto finans		19 241	-60 825
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 053 792	-710 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 053 792	-710 530
Årsresultat		-1 053 792	-710 530
Totalresultat		-1 053 792	-710 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 053 792	-710 530
Sum overføringer og disponeringer		-1 053 792	-710 530



Organisasjonsnr: 933 090 116
AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		715 628	715 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 105 218	1 228 081
Sum varige driftsmidler		1 820 846	1 943 709
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 820 846	1 943 709
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			500 105
Andre fordringer		194 458	158 290
Sum fordringer		194 458	658 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 714 413	688 318
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 714 413	688 318
Sum omløpsmidler		4 908 871	1 346 713
SUM EIENDELER		6 729 717	3 290 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		182 000	178 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	182 000	178 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 391 524	
Udekket tap		618 246
Sum opptjent egenkapital	6 391 524	-618 246
Sum egenkapital	6 573 524	-440 246
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	2 500 000
Sum langsiktig gjeld	0	2 500 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		369
Leverandørgjeld	47 629	18 494
Annen kortsiktig gjeld	108 565	1 211 805
Sum kortsiktig gjeld	156 193	1 230 668
Sum gjeld	156 193	3 730 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 729 717	3 290 422



Organisasjonsnr: 933 090 116
AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX

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:



Innkalling til **ordinær generalforsamling i
Fagertun Villakomplex AS ("Selskapet")**

Gabels gate 37/39, 0272 Oslo

Stiftet 27. februar 1917

Org.nr. 933 090 116

Torsdag 9. juni, 2022 kl 19:00 i styreleders leilighet

Sak 1 – Godkjenning av innkalling

Sak 2 – Åpning av møtet, fortegnelse over fremmøtte aksjonærer og fullmakter

Sak 3 – Valg av ordstyrer og protokollfører, valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen

Sak 4/5 – Årsoppgjøret for regnskapsåret 2021, gjennomgang av årsrapport, fastsettelse av resultatregnskap og balanse, anvendelse av overskudd

Andreas T gjennomgår årsregnskapet og redegjør for Selskapets inntekter, kostnader og balanse. Vedlagt er styrets årsrapport og årsregnskap for 2021

Sak 6 – Valg av styre

Sak 7 – Saker til orientering

- A. Energiregnskapet/ konsekvens av høye og varierende energipriser (Andreas)
- B. Hva skjer med Gabelsgate 37b? (Lena og Jojo)
- C. Vedlikeholdsprogrammet (Christen)
- D. Nye aksjonærer i Gabelsgate 37 1. etasje sydvest (Hanne og Peter)

Sak 8 – Saker for vedtak

- A. Økning av husleie (felleskostnader) Andreas T redegjør

Våre faste kostnader øker år for år. Kommunale avgifter, strøm, internett, forsikringer etc. Vi er i en situasjon hvor våre faste kostnader er på linje med innkreving av husleie fra aksjonærene, men hvor det er lite igjen for nødvendig vedlikehold. Styret ønsker å ha et regnskap som går noenlunde i balanse og ikke med underskudd, vel vitende om at vi har 4 millioner NOK plassert hos forvalter. Det kan komme større vedlikehold oppgaver på sikt og da er det godt å ha «penger på bok». Husleien har stått stille i mange år og styret foreslår nå at den økes med 5%.

- B. Eksklusiv bruk av forhavene. Beate/ Henning redegjør



Innledning:

Saken dreier seg om at styret foreslår at det tas inn en ny bestemmelse i vedtektene om eksklusiv bruk av forhagene, dog med visse begrensninger. Det dreier seg om fire hager som leilighetseierne i 1 etasje i nummer 39 samt 1 etasje nummer 37A har fått eksklusiv bruksrett til.

Vedtektene til Fagertun har ingen bestemmelser om eksklusiv bruksrett til forhagene. Det har heller ikke vært diskutert i styret i den senere tid så vidt vi har kunnet bringe på det rene. En rettslig situasjon hvor ting er uavklart vil kunne føre til konflikt og styret ønsker derfor å rydde opp i dette.

I styret er tre av seks medlemmer/varamedlemmer inhabile siden de utvilsomt har en «klar personlig eller økonomisk særinteresse» i saken jfr. Borettslagsloven §8-14. Harr, Teilman og Sunde har derfor fratrudd saksbehandlingen begrunnet inhabilitet i saken som følge av at de alle tre har forhager.

Cook, Degrell og Jacobsen har på vegne av styret sett nærmere på denne saken.

Utgangspunktet er å se hen til hvilken hjemmel som ligger til grunn for denne rådgivningsinnkrenkningen for de andre aksjonærene.

Det rettslige:

Fagertun er et av få gjenværende boligaksjeselskaper, men er regulert etter tre regelsett: først og fremst Fagertuns vedtekter og borettslagsloven. Vedtektenes §11 fastsetter også at aksjelovent gjelder. Bruken av hagene er som tidligere nevnt ikke regulert i dag av vedtektene til sameiet.

Øvrige dokumenter:

Det skriftlige i saken er ellers to skriftlige uttalelser fra daværende styreformann i henholdsvis 1995 og daværende styre 2006 som ble gitt i forbindelse med at 1 etasje til høyre i Gabelsgate 39 ble kjøpt av Sunde i 1995 og i Gabelsgate 37A, i forbindelse med at 1 etasje til venstre ble kjøpt av Teilman i 2006. I tillegg ble disse to uttalelsene vedlagt i prospektet når leiligheten til Fossum, Gabelsgate 37A til høyre ble solgt sommeren 2021.

I brevet av 1995 har Christen Harr som styreformann i Fagertun uttalt at leilighetene i første etasje har en «eksklusiv bruksrett» til havene. Denne kommer frem som et direkte resultat av de forpliktelsene som påhviler eierne av 1 etasjene. Harr nevner også sedvane. I tillegg fremkommer det av forsiden av fremlagt «Salgsoppgave» for leiligheten som ble solgt i 1995 til Sunde at leiligheten som ble solgt til han i 1995 ble solgt med eksklusiv bruksrett til hage.

I 2006 ble det på nytt gitt en bekreftelse/uttalelse fra daværende styre Løland, Harr, Kolle Vedeler på at hagen i 37A var eksklusiv da Teilman kjøpte. Brevet viser til at «det har i alle år vært praktisert slik» når det henvises til eksklusiv bruksrett. Denne uttalelsen går dypere enn uttalelsen i 1995 da den også angir at det er rammer, forutsetninger for bruken av hagen. Prospektet da Teilman kjøpte i 2006 brukte aktivt eksklusiv bruksrett til hagen som salgsfremmende argument i tekst og bilder.

Situasjonen er nå slik at det siden 1995 er solgt tre leiligheter med «eksklusiv bruksrett». Leiligheten til Fossum ble sommeren 2021 solgt på grunnlag av uttalelsene i 1995 samt 2006. Dette er bakteppet for at styret nå ønsker å vedtektsfeste den eksklusive bruksretten med begrensninger.

Faktiske forhold og praksis:

Det er slik at det er lang praksis for at 1 etasjene med forhagene har eksklusiv bruksrett (Siden 1917) tuftet i en muntlig gjensidig avtale mellom 1 etasjene og resten av sameiet.

Den gjensidige avtalen består i at 1 etasjene i hht. praksis har en eksklusiv bruksrett mot en vedlikeholdsplikt. Denne motytelsen omfatter stell og vedlikeholde av hagene tilliggende de enkelte leilighetene samt at kostnadene for dette belastes 1 etasjene.

Dog er det begrensninger i hva 1 etasjene kan gjøre i og med forhagene. Forhagene er en viktig del av anleggets presentasjon utad i det offentlige rom og sameiet ønsker derfor at de skal beholde sitt opprinnelige preg. Gjerder, hekker og lindetrær, og trær mot gaten skal beholdes og vedlikeholdes av sameiet. Dette gjelder også det store treet på hjørnet av Gabelsgate/Mogen Thorsens gate.

Det er ikke tillatt å sette opp drivhus, lekestuer, trampoline eller lignende i forhagen. Styret forbeholder seg rett til adgang til hagene ved oppussinger og utbedringer.

Proessen videre:

For å rydde opp og få gitt andelshaverne med 1 etasjehager en vedtektsfestet rettighet må generalforsamlingen vedta et tillegg til vedtektene for A/S Fagertun Villakomplex. Dette må vedtas med 2/3 flertall i hht. Lov om borettslag.

Forslaget fra styret er: A/S Fagertun Villakomplex vedtektsfester den eksklusive bruksretten til forhagene med de tidligere nevnte begrensningene samt kostnadsfordeling.

Forslag til vedtektsendring av §9 i vedtektene.

Ny ordlyd av §9:

Leieboerne besørger og bekoster selv oppussing og vedlikehold av leilighetene. Selskapets styre kan når som helst kontrollere at leieboerne holder sine leiligheter i fullt forsvarlig vedlikeholdt stand.



Leilighetene i 1 etasje har eksklusiv bruksrett til forhagene med følgende begrensninger:

- Forhagene er en del av selskapets totale presentasjon utad i det offentlige rom og skal derfor beholde sitt opprinnelige preg med hensyn til materialvalg, gjerder, hekker og lindetrær mot gatene samt store trær som er beskyttet av Oslo kommunes restriksjoner.
- Det er ikke tillatt å sette opp drivhus, lekestuer, trampoliner eller lignende konstruksjoner i forhagene.
- Styret forbeholder seg retten til adgang til forhagene ved vedlikehold og utbedring av bygningsmassen, herunder oppsetting av stiger og stillaser. Dette gjelder også nødvendig gjennomgang ved transportbehov gjennom forhagene.
- Forhagene skal holdes forsvarlig vedlikeholdt av den leieboer forhagen tilhører, bortsett fra gjerder, hekker og lindetrær mot gatene samt store trær som er beskyttet av Oslo kommunes restriksjoner. Disse elementer vedlikeholdes av selskapet.

Unnlatelse av å etterkomme nærværende bestemmelse betraktes som vesentlig mislighold.

Øvrig

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Fremleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.



**FAGERTUN VILLAKOMPLEX AS
GABELS GT 37/39, 0272 OSLO**

Stiftet 27. februar 1917

Organisasjonsnummer: 933 090 116

Årsrapport for 2021 for Fagertun Villakomplex AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som formål å eie og drifte eiendommen Gabels gate 37/39 i bydel 2 Frogner i Oslo kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapets driftsinntekter for 2021 endte på 1.997.063,-, marginalt ned fra fjoråret. Ca. 1 mill. av inntektene skyldes salg av fellesareal/kjeller i G37a, og det resterende utgjør innkrevde felleskostnader. Årets underskudd på 1.053.792,- er i hovedsak knyttet til rehabiliteringen av Klosterhaven med tilstøtende fellesarealer. Arbeidene er tilsammen kostnadsført med ca. 1,5 mill. Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Rettet emisjon, nedbetaling av gjeld og plassering av kapital

4. januar 2021 gjennomførte Selskapet en rettet emisjon på totalt 9.3 mill. ved utstedelse av 4 aksjer knyttet til salget av vaktmesterleiligheten i G37b samt kjellerbodareal i G37a. Selskapets gjeld hos OBOS på 2,5 mill. ble deretter nedbetalt, og 4 mill. overført til en portefølje bestående av tre forskjellige fond hos Fondsfinans Kapitalforvaltning (Fondsfinans Aktiv 60/40 – 2 mill., Fondsfinans Kreditt – 1 mill. og Fondsfinans Obligasjon – 1mill.). Markedsverdien på porteføljen pr 30.05.22 er ca. 4,1 mill.

Fortsatt drift

Til tross for årets planmessige underskudd er selskapets underliggende drift bærekraftig og finansielle stilling solid. Selskapet har pr 30.05.22. ca. 370.000,- i kontanter i OBOS-banken. Årets underskudd dekkes av selskapets egenkapital som pr. 31.12.21 utgjorde ca. 6.573.524,-.

Oslo, 31. mai 2022

Styret



AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX
ORG.NR. 933 090 116, KUNDENR. 3745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	996 577	1 184 613	0	0
Andre inntekter	3	1 000 486	858 320	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 997 063	2 042 933	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-122 863	-122 863	0	0
Regnskapsførerhonorar		-34 473	-33 566	0	0
Konsulenthonorar	4	-8 047	-61 535	0	0
Drift og vedlikehold	5	-2 027 906	-1 636 552	0	0
Forsikringer		-194 536	-185 378	0	0
Kommunale avgifter	6	-407 158	-394 540	0	0
Energi/fyring		0	-7 701	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-85 257	-77 003	0	0
Andre driftskostnader	7	-189 857	-173 500	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 070 095	-2 692 637	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 073 033	-649 705	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	32 101	25 096	0	0
Finanskostnader	9	-12 860	-85 921	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 241	-60 825	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 053 792	-710 530	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 053 792	-92 284		
Udekket tap		0	-618 246		

BESKYTTET



AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX
ORG.NR. 933 090 116, KUNDENR. 3745

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	715 628	715 628
Andre varige driftsmidler	11	1 105 218	1 228 081
SUM ANLEGGSMIDLER		1 820 846	1 943 709
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 538	17 184
Kundefordringer		0	500 105
Forskuddsbetalte kostnader		146 924	141 106
Andre kortsiktige fordringer	12	13 797	0
Energjavregning	15	22 199	0
Driftskonto OBOS-banken		350 703	603 655
Sparekonto OBOS-banken		363 710	84 663
Innestående i Fondsfinans Kapitalforvaltning		4 000 000	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 908 871	1 346 713
SUM EIENDELER		6 729 717	3 290 422
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	182 000	178 000
Opptjent egenkapital	17	6 391 524	0
Udekket tap	17	0	-618 246
SUM EGENKAPITAL		6 573 524	-440 246
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	2 500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	2 500 000

BESKYTTET



KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		22 366	33 721
Leverandørgjeld		47 629	18 494
Påløpte renter		0	369
Energiavregning	15	0	137 856
Annen kortsiktig gjeld	16	86 199	1 040 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 193	1 230 668

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

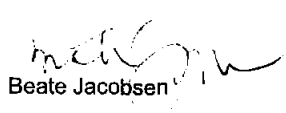
6 729 717 3 290 422

Pantstillelse	0	3 500 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 9.6.2022
Styret i AS Fagertun Villakomplex


Christen Harr


Henning Cook


Beate Jacobsen


Andreas Tøllman

BESKYTTET

**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	752 988
Eiendomsskatt	170 718
Parkeringsleie	46 138
Garasjeleie	35 884
Lånekostnader	17 685
Korreksjon eiendomsskatt	-2
Avregning el-bil	-8 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 014 927

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie tidligere år	-18 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	996 577

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av fellesareal	999 000
Strøm el-bil 2020	1 486
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000 486

BESKYTTE I

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 047
SUM KONSULENTHONORAR	-8 047

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sykkelstativ, Vestre AS	-21 125
Elektrisk arbeid, Tekoda Elektro AS	-92 439
Gartnerarbeid m.m., Gartnar Helleland AS	-1 046 228
Masser, Poverud Entreprenør	-310 500
Hagemøbler, Plantasjen og Sommerbutikken AS	-16 438
Lamper, Lightup AS	-20 349
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 507 079
Drift/vedlikehold bygninger	-394 409
Drift/vedlikehold VVS	-18 854
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 828
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 208
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 859
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 095
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 774
Kostnader dugnader	-801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 027 906

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-170 721
Vann- og avløpsavgift	-157 130
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-76 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-407 158

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 597
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 710
Verktøy og redskaper	-4 898
Driftsmateriell	-2 680
Lyspærer og sikringer	-1 513
Vaktmestertjenester	-59 470
Renhold ved firmaer	-66 593
Snørydding	-9 396
Andre fremmede tjenester	-10 421
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-1 140

BESKYTTET



Porto	-234
Kontingenter	-1 550
Gaver	-1 317
Bank- og kortgebyr	-2 399
Velferdskostnader	-3 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 857

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 047
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	396
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 999
Renter av salg av tjenesteleilighet	3 659
SUM FINANSINNTEKTER	32 101

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 860
SUM FINANSKOSTNADER	-12 860

NOTE: 10

BYGNINGER

Kostpris/ Bokf. Verdi	715 628
SUM BYGNINGER	715 628

Tomten er kjøpt.

Gnr.211/bnr.116

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varmepumpe	
Tilgang 2016	215 772
Tilgang 2015	1 626 622
Avskrevet tidligere	-614 313
Avskrevet i år	-122 863
	1 105 218
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 105 218

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-122 863
--------------------------------	-----------------

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil	13 797
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 797

NOTE: 13

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 182 000 fordelt på 182 aksjer à kr 1 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

BESKYTTET

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	1 000 000
Nedbetalt i år	2 500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0
------------------------------------	----------

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-276 552
Strøm el-bil	-16 548

SUM INNETEKTER	-293 100
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Strøm	315 299
-------	---------

SUM KOSTNADER	315 299
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	22 199
----------------------------	---------------

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.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm elbil	-250
Påløpte kostnader	-85 949

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-86 199
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**OPPTJENT EGENKAPITAL**

IB	-618 246
Overkurs salg av tjenesteleilighet	8 063 562
Årsresultat	-1 053 792

SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	6 391 524
---------------------------------	------------------

BESKYTTET