



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 464 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.08.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 251 853	1 112 794
Sum inntekter		1 251 853	1 112 794
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	33 660
Annen driftskostnad		1 987 762	767 804
Sum kostnader		2 033 402	801 463
Driftsresultat		-781 549	311 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		628	
Sum finansinntekter		628	0
Annen finanskostnad		216 520	123 901
Sum finanskostnader		216 520	123 901
Netto finans		-215 892	-123 901
Ordinært resultat før skattekostnad		-997 441	187 430
Ordinært resultat etter skattekostnad		-997 441	187 430
Årsresultat		-997 441	187 430
Totalresultat		-997 441	187 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-997 441	187 430
Sum overføringer og disponeringer		-997 441	187 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 637 500	30 637 500
Sum varige driftsmidler		30 637 500	30 637 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 637 500	30 637 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 426	31 902
Sum fordringer		34 426	31 902
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		345 268	316 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 268	316 346
Sum omløpsmidler		379 694	348 249
SUM EIENDELER		31 017 194	30 985 749

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			24 673
Udekket tap		972 768	
Sum opptjent egenkapital		-972 768	24 673
Sum egenkapital		-970 668	26 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 092 934	6 103 294
Øvrig langsiktig gjeld		24 837 900	24 837 900
Sum annen langsiktig gjeld		31 930 834	30 941 194
Sum langsiktig gjeld		31 930 834	30 941 194
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		735	234
Leverandørgjeld		56 293	17 548
Sum kortsiktig gjeld		57 028	17 781
Sum gjeld		31 987 862	30 958 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 017 194	30 985 749



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 702345

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 464 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.08.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 982 464 021
BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 251 853	1 112 794
Sum inntekter		1 251 853	1 112 794
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	33 660
Annen driftskostnad		1 987 762	767 804
Sum kostnader		2 033 402	801 463
Driftsresultat		-781 549	311 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		628	
Sum finansinntekter		628	0
Annen finanskostnad		216 520	123 901
Sum finanskostnader		216 520	123 901
Netto finans		-215 892	-123 901
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-997 441	187 430
Årsresultat		-997 441	187 430
Totalresultat		-997 441	187 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-997 441	187 430
Sum overføringer og disponeringer		-997 441	187 430



Organisasjonsnr: 982 464 021
BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		30 637 500	30 637 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		30 637 500	30 637 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		34 426	31 902
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 268	316 346
Sum omløpsmidler		379 694	348 249
SUM EIENDELER		31 017 194	30 985 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
			24 673



Udekket tap	972 768	
Sum opptjent egenkapital	-972 768	24 673
Sum egenkapital	-970 668	26 773
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 092 934	6 103 294
Øvrig langsiktig gjeld	24 837 900	24 837 900
Sum annen langsiktig gjeld	31 930 834	30 941 194
Sum langsiktig gjeld	31 930 834	30 941 194
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	735	234
Leverandørgjeld	56 293	17 548
Sum kortsiktig gjeld	57 028	17 781
Sum gjeld	31 987 862	30 958 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 017 194	30 985 749



Organisasjonsnr: 982 464 021
BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Fuglehauggt. 12 BL

Digitalt årsmøte avholdes 2. august - 5. august 2023

Selskapsnummer: 5383





Velkommen til årsmøte i Fuglehauggt. 12 BL

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 2. august kl. 09:00 og lukker 5. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5383>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fuglehauggt. 12 BL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kristina Stephansen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslå å dekke opp årets tap i resultatet med egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4.6 BDO Revisjonsberetning 2022 - 5383 - Borettslaget Fuglehauggt 12 - 28 april 2023.pdf

2. 5383 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oskar Aanonsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maria Lundberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristina Stephansen



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fuglehauggt 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Fuglehauggt 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførerens 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 rettvise 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 borettslagets 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: EDXEY-QJAYH-D75UH-I262X-ZEH18-OSVCO



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-28 05:56:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EDXEY-QJAYH-D75UH-I262X-ZEH18-05VCO

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/validator>



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristina Stephansen	Fuglehauggata 12
Nestleder	Zydrunas Kamarauskas	Fuglehauggata 12 B
Styremedlem	Mina Benterud Gaarder	Fuglehauggata 12
Varamedlem	Oskar Aanonsen	Fuglehauggata 12

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.

Generelle opplysninger om Fuglehauggt. 12 BL

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Fuglehauggt. 12 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982464021, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 383

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fuglehauggt. 12 BL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har under perioden hatt stort fokus på å holde nede kostnader. Dette er også styrets anbefaling fremover til bygården, utsette vedlikehold av større art til den økonomiske situasjonen i landet/verden har roet seg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til generell drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fuglehauggt. 12 BL.

Lån

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånearr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
EIKA2	200040623	3 969 617,00	30.06.23	284 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,95% flytende rente	Ukjent	Jø
OBOS02	98208008765	3 045 351,00	30.06.23	235 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,95% flytende rente	5,1%	Nei

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12 ORG.NR. 982 464 021, KUNDENR. 5383

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		330 467	344 109	330 467	322 666
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-997 441	187 430	-1 290 140	202 360
Tillegg for nye langsiktige lån	16	3 177 635	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 187 995	-201 072	-201 000	-197 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-7 801	-13 642	-1 491 140	5 360
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		322 666	330 467	-1 160 673	328 026
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		379 694	348 249		
Kortsiktig gjeld		-57 028	-17 782		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		322 666	330 467		



BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12 ORG.NR. 982 464 021, KUNDENR. 5383

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		234 865	208 882	206 124	235 692
Innkrevde felleskostnader	2	1 016 988	903 912	1 016 876	1 017 308
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 251 853	1 112 794	1 223 000	1 253 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 160	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-29 500	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 288	-7 494	-6 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-83 480	-81 125	-83 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-6 354	-26 341	-10 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-1 355 353	-162 405	-1 640 000	-200 000
Forsikringer		-126 630	-109 271	-112 000	-121 000
Kommunale avgifter	8	-133 165	-128 120	-140 000	-180 000
Energi/fyring		-80 147	-68 411	-50 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 950	-111 959	-127 000	-127 000
Andre driftskostnader	9	-75 396	-72 678	-81 500	-79 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 033 402	-801 463	-2 295 140	-962 640
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-781 549	311 331	-1 072 140	290 360
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-781 549	311 331	-1 072 140	290 360
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	628	0	0	0
Finanskostnader	11	-216 520	-123 901	-218 000	-88 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-215 892	-123 901	-218 000	-88 000
ÅRSRESULTAT		-997 441	187 430	-1 290 140	202 360
Overføringer:					
Til annen egenkapital			187 430		
Fra annen egenkapital		-24 673	0		
Til udekket tap		-972 768			



BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12
ORG.NR. 982 464 021, KUNDENR. 5383

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 217 500	20 217 500
Tomt		10 420 000	10 420 000
SUM ANLEGGSMIDLER		30 637 500	30 637 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 863	31 323
Andre kortsiktige fordringer	13	563	579
Driftskonto OBOS-banken		345 266	316 344
Sparekonto OBOS-banken		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		379 694	348 249
SUM EIENDELER		31 017 194	30 985 749
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Annen egenkapital		0	24 673
Udekket tap	14,15	-972 768	0
SUM EGENKAPITAL		-970 668	26 773
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 092 934	6 103 294
Borettsinnskudd	17	24 837 900	24 837 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 930 834	30 941 194
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		56 293	17 548
Påløpte renter		735	234
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 028	17 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 017 194	30 985 749
Pantstillelse	18	37 887 900	36 987 900
Garantiansvar		0	0



Oslo, 2023
Styret i Borettslaget Fuglehauggt 12

Kristina Stephansen /s/

Mina Benterud Gaarder /s/

Zydrunas Kamarauskas /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 016 988
Kapitalkostnader på IN-lån	226 682
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 183
Overført til kapitalkostnader	-234 865
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 016 988

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 288.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 354
SUM KONSULENTHONORAR	-6 354

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Fasade AS, oppussingsarbeider	-1 286 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 286 750
Drift/vedlikehold bygninger	-19 271
Drift/vedlikehold elektro	-5 350
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 622
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-173
Kostnader dugnader	-3 606
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 355 353

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-73 181
Renovasjonsavgift	-59 985
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-133 165

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 451
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 955
Renhold ved firmaer	-46 643
Andre fremmede tjenester	-8 798
Andre kontorkostnader	-1 120
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 396

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	628
SUM FINANSINNTEKTER	628

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-123 124
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 861
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 350
Renter på leverandørgjeld	-185
SUM FINANSKOSTNADER	-216 520

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2000	20 217 500
SUM BYGNINGER	20 217 500

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.212/bnr.383

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	563
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	563

**NOTE: 14****UDEKKET TAP**

Udekket tap	-3 828 392
Egenkapital fra IN tidligere	3 931 525
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 075 901
SUM UDEKKET TAP	-972 768

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Opprinnelig 2017	-2 260 000
Nedbetalt tidligere	276 198
Nedbetalt i år	1 983 802

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2022	-3 177 635
Nedbetalt i år	92 452

-3 085 183

Eika Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.2022 var 4,35 %. Løpetid er 36 år.

Opprinnelig 2011	-9 449 258
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 398 241
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	111 741
Nedbetalt tidligere, IN	3 931 525
Nedbetalt i år, IN	0

-4 007 751

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-7 092 934**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-24 837 900
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-24 837 900**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 837 900
Pantelån	7 092 934
Beregnete IN-forpliktelser	2 855 624
	<hr/> 34 786 458

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 217 500
Tomt	10 420 000
TOTALT	<hr/> 30 637 500



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565744. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017 Skiftet tak med undertak. Utbedret fasade

Drogseth As har vært utførende entreprenør. Moderne Byggfornyelse har forestått prosjektledelse



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 2.08.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.08.23

Selskapsnummer: 5383 **Selskapsnavn:** Fuglehauggt. 12 BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christian Norløff fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristina Stephansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Oskar Aanonsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Maria Lundberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kristina Stephansen

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.