



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 185 155
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FAGERENG 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o John Ivar Tefrum
Wanny Woldstads veg 119
9013 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Tefrum John Ivar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	925 782	979 152
Sum inntekter		925 782	979 152
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	12 138	0
Annen driftskostnad	4,5,6	455 165	446 786
Sum kostnader		467 304	446 787
Driftsresultat		458 478	532 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	7	317	1 728
Sum finanskostnader	8	433 606	470 274
Netto finans		-433 288	-468 547
Ordinært resultat før skattekostnad		458 479	532 366
Ordinært resultat etter skattekostnad		458 479	532 366
Årsresultat		25 190	63 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 190	63 819
Sum overføringer og disponeringer		25 190	63 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10,1 2	26 633 626	26 633 626
Sum varige driftsmidler		26 633 626	26 633 626
Sum anleggsmidler		26 633 626	26 633 626
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35 990	18 221
Andre fordringer		18 361	14 329
Sum fordringer		54 351	32 550
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		268 696	303 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		268 696	303 589
Sum omløpsmidler		323 047	336 140
SUM EIENDELER		26 956 673	26 969 766
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		198 723	134 904



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital		288 913	263 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	21 205 803	21 238 955
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	5 390 000	5 390 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 595 803	26 628 955
Sum langsiktig gjeld		26 595 803	26 628 955
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 359	7 472
Annen kortsiktig gjeld	12,13	55 599	69 616
Sum kortsiktig gjeld		71 958	77 088
Sum gjeld		26 667 761	26 706 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 956 673	26 969 766



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Koald Amundsens Plass 1, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 32 00

Fax: +47 77 64 14 63

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fagereng 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagereng 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 avsnittet Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og foretningfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;



Building a better
working world

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utføre revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger vi har funnet nødvendige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 27. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
Statsautorisert revisor



Arsregnskap 2017 Fagereng 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	925 782	923 148	979 152	927 692
Sum inntekter		925 782	923 148	979 152	927 692
Driftskostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	888	889	0	395
Styrehonorar	3	11 250	11 250	0	5 000
Revisjonshonorar	4	4 380	4 529	4 236	4 639
Forretningsførerhonorar		26 392	26 396	25 644	26 460
Konsulenttjenester		0	1 500	5 514	0
Kostnader TV/Internett		58 677	57 096	53 542	60 236
Kommunale avgifter	5	166 772	168 000	164 191	170 000
Andre driftskostnader	6	1 088	2 750	5 781	1 250
Utgifter sameiet		197 856	195 252	187 878	200 508
Sum driftskostnader		467 304	467 662	446 787	468 488
Driftsresultat		458 478	455 486	532 365	459 204
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	7	317	600	1 728	0
Finanskostnader	8	433 606	463 553	470 274	405 300
Resultat finansposter		-433 288	-462 953	-468 547	-405 300
Årets resultat		25 190	-7 467	63 819	53 904
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		25 190	0	63 819	0
Sum disponeringer		25 190	0	63 819	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		259 051	259 051	779 475	251 088
Periodens resultat		25 190	-7 467	63 819	53 904
Avdrag på lån		-33 152	-32 771	-584 243	-34 648
Endring i disponible midler		-7 963	-40 239	-520 424	19 256
Sum disponible midler		251 088	218 812	259 051	270 344



Balanse desember 2017 Fagereng 2 Borettslag

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 12	25 220 222	25 220 222
Tomter	10, 12	1 413 404	1 413 404
Sum varige driftsmidler		26 633 626	26 633 626
Sum anleggsmidler		26 633 626	26 633 626
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		35 990	18 221
Forskuddsfakturerte kostnader		15 059	14 279
Kundefordringer		3 302	50
Sum fordringer		54 351	32 550
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		266 834	301 730
Innestående på skattetrekkskonto		1 862	1 859
Sum bankinnskudd og kontanter		268 696	303 589
Sum omløpsmidler		323 047	336 140
SUM EIENDELER		26 956 673	26 969 766

Fagereng 2 Borettslag



Balanse desember 2017 Fagereng 2 Borettslag

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		65 000	65 000
Opptjent egenkapital 01.01		198 723	134 904
Årets endringer i egenkapital		25 190	63 819
Sum egenkapital 31.12		288 913	263 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12, 13	21 205 803	21 238 955
Borettsinnskudd	11, 12	5 390 000	5 390 000
Sum langsiktig gjeld		26 595 803	26 628 955
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3	6 831
Leverandørgjeld		16 359	7 472
Påløpne renter		51 345	58 793
Påløpne avdrag	12, 13	4 251	3 992
Sum kortsiktig gjeld		71 958	77 088
Sum gjeld		26 667 761	26 706 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 956 673	26 969 766

31.12.17

Fagereng 2 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Oddrun Johansen
Styreleder

Fred Ivar Wilhelmsen
Styremedlem

Grete Storii
Styremedlem

Fagereng 2 Borettslag



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Felleskostnader	372 366	369 720	369 720	427 464
Kapitalutgifter	463 560	463 572	512 988	405 324
Tv/internett	57 096	57 096	51 636	60 236
Avdrag lån	32 760	32 760	44 808	34 668
Sum	925 782	923 148	979 152	927 692

Note 2 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Arbeidsgiveravgift	888	889	0	395
Sum	888	889	0	395

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Styrehonorar	11 250	11 250	0	5 000
Sum	11 250	11 250	0	5 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Revisjon	4 380	4 529	4 236	4 639
Sum	4 380	4 529	4 236	4 639

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulenttjenester.



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 5 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Eiendomsskatt	57 684	60 000	57 956	58 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	109 088	108 000	55 455	112 000
Renovasjonsavgift	0	0	50 779	0
Sum	166 772	168 000	164 191	170 000

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Lokalleie	900	2 500	1 583	1 000
Kontorrekvisita/kopiering	0	0	150	0
Kurs, reiser, møter	0	0	900	0
Telekommunikasjon	0	0	2 234	0
Porto	0	0	577	0
Bank og kortgebyr	188	250	338	250
Sum	1 088	2 750	5 781	1 250

Note 7 - Finansinntekter

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Renteinntekter bank	317	600	1 728	0
Sum	317	600	1 728	0



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 8 - Finanskostnader

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Renter leverandørgjeld	535	0	7	0
Pantegjeldsrenter	433 071	463 553	470 268	405 300
Sum	433 606	463 553	470 274	405 300

Note 9 - Bygninger

Anskaffelsesår 2008

Kostpris opprinnelig	25 220 222
Bokført verdi pr. 31.12.	25 220 222

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2017:

Gj.snittlig omsetningsverdi

2 stk. leiligheter, 35 kvm 920 000

Note 10 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 1 413 404

Gnr 118/ bnr 539

Tomten er kjøpt i 2008

Note 11 - Borettsinnskudd

	2017	2016
Borettsinnskudd	5 390 000	5 390 000
Sum	12	5 390 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

	2017	2016
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	26 600 054	26 632 947
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	26 633 626	26 633 626



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 13 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.
Lånene har flytende rente. Lån 12130416371 er avdragsfritt til 16.02.2025.
Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Lånenummer:	12130416398	12130416371
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	1.98 %	1.98 %
Beregnet innfridd:	16.11.2044	16.11.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 860 627	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 242 947	20 000 000
Avdrag i perioden:	32 893	0
Lånesaldo 31.12:	1 210 054	20 000 000

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130416371	1	1 943 544	1 943 544
	2	1 850 994	3 701 988
	1	1 795 465	1 795 465
	2	1 739 935	3 479 870
	1	1 730 680	1 730 680
	1	1 693 660	1 693 660
	1	1 406 757	1 406 757
	1	1 129 107	1 129 107
	1	1 092 087	1 092 087
	1	1 064 322	1 064 322
	1	962 518	962 518
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130416398	1	117 590	117 590
	2	111 990	223 980
	1	108 630	108 630
	2	105 271	210 542
	1	104 711	104 711
	1	102 471	102 471
	1	85 113	85 113
	1	68 314	68 314
	1	66 074	66 074
	1	64 394	64 394
	1	58 235	58 235

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12130416371 har første avdrag 16.02.2025 med kr 201 598	1	1 943 544	6 530
	2	1 850 994	6 219
	1	1 795 465	6 033
	2	1 739 935	5 846
	1	1 730 680	5 815
	1	1 693 660	5 691
	1	1 406 757	4 727

Fagereng 2 Borettslag - noter



Fagereng 2 Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	1 129 107	3 794
1	1 092 087	3 669
1	1 064 322	3 576
1	962 518	3 234