



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 702 170
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS v/Fjæråttet Boligsameie
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		790 666	735 071
Sum inntekter		790 666	735 071
Kostnader			
Lønnskostnad		44 499	24 774
Annen driftskostnad		573 102	420 763
Sum kostnader		617 601	445 536
Driftsresultat		173 065	289 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 496	11 595
Sum finansinntekter		8 496	11 595
Annen finanskostnad		8 398	11 486
Sum finanskostnader		8 398	11 486
Netto finans		98	109
Ordinært resultat før skattekostnad		173 163	289 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		173 163	289 644
Årsresultat		173 163	289 644
Totalresultat		173 163	289 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 163	289 644
Sum overføringer og disponeringer		173 163	289 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		178 309	225 027
Sum finansielle anleggsmidler		178 309	225 027
Sum anleggsmidler		178 309	225 027
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		21 607	18 681
Sum fordringer		21 642	18 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		709 373	529 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 373	529 439
Sum omløpsmidler		731 015	548 120
SUM EIENDELER		909 324	773 147

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		712 579	539 416
Sum opptjent egenkapital		712 579	539 416
Sum egenkapital		712 579	539 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		178 309	225 027
Sum annen langsiktig gjeld		178 309	225 027
Sum langsiktig gjeld		178 309	225 027
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39	47
Leverandørgjeld		160	715
Annen kortsiktig gjeld		18 238	7 942
Sum kortsiktig gjeld		18 436	8 704
Sum gjeld		196 745	233 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		909 324	773 147



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418331

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 702 170
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS v/Fjæråttunet Boligsameie
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 912 702 170
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		790 666	735 071
Sum inntekter		790 666	735 071
Kostnader			
Lønnskostnad		44 499	24 774
Annen driftskostnad		573 102	420 763
Sum kostnader		617 601	445 536
Driftsresultat		173 065	289 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 496	11 595
Sum finansinntekter		8 496	11 595
Annen finanskostnad		8 398	11 486
Sum finanskostnader		8 398	11 486
Netto finans		98	109
Ordinært resultat før skattekostnad		173 163	289 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		173 163	289 644
Årsresultat		173 163	289 644
Totalresultat		173 163	289 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 163	289 644
Sum overføringer og disponeringer		173 163	289 644



Organisasjonsnr: 912 702 170
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		178 309	225 027
Sum finansielle anleggsmidler		178 309	225 027
Sum anleggsmidler		178 309	225 027
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		21 607	18 681
Sum fordringer		21 642	18 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		709 373	529 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 373	529 439
Sum omløpsmidler		731 015	548 120
SUM EIENDELER		909 324	773 147
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		712 579	539 416



Sum opptjent egenkapital	712 579	539 416
Sum egenkapital	712 579	539 416
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	178 309	225 027
Sum annen langsiktig gjeld	178 309	225 027
Sum langsiktig gjeld	178 309	225 027
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39	47
Leverandørgjeld	160	715
Annen kortsiktig gjeld	18 238	7 942
Sum kortsiktig gjeld	18 436	8 704
Sum gjeld	196 745	233 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	909 324	773 147



Organisasjonsnr: 912 702 170
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

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

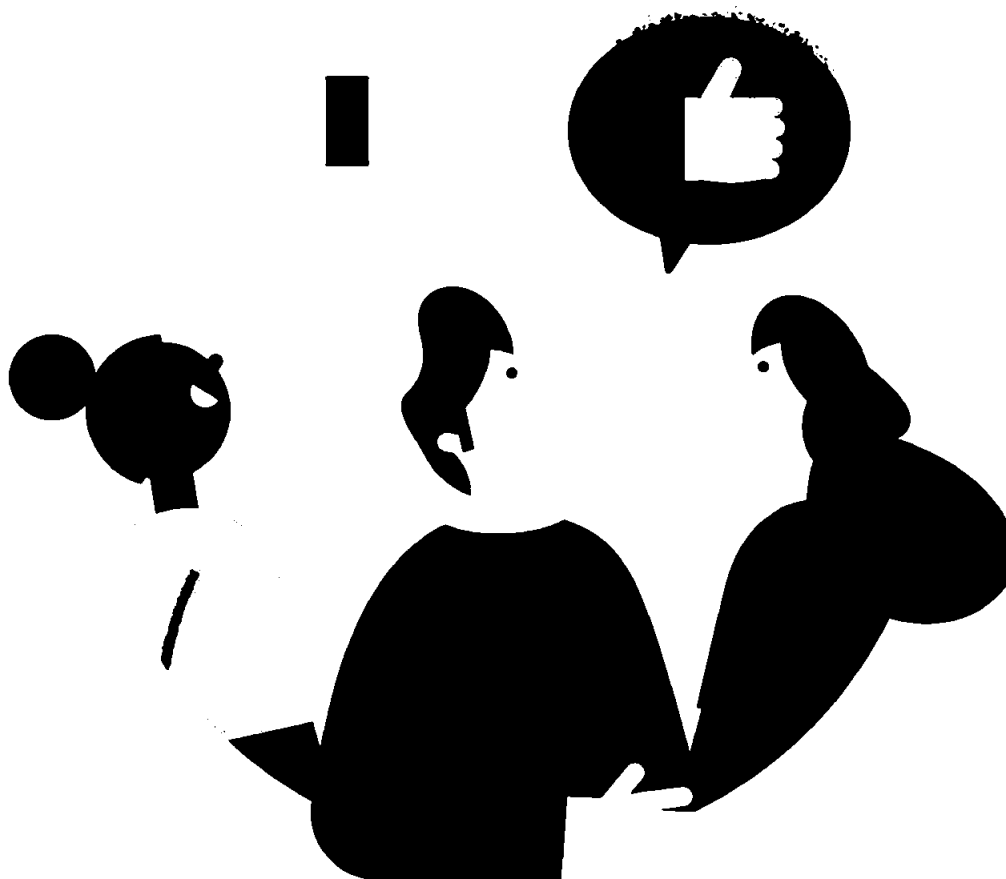
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



årsmøte 2022

S.nr: 3694 Fjæråttunet Boligsameie

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap







Til seksjonseierne i Fjæråtunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24.05.2022 kl.18:00. Det blir beboermøte først, selve årsmøtet starter ca.18:30 på Manstad vel..

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fjæråtunet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Fjæråtunet Boligsameie
avholdes tirsdag 24 mai 2022 kl. 18:00. Det blir beboermøte først, selve årsmøtet
starter ca.18:30 på Manstad vel.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Midlertidig enerett for Lokaltunet 34
 - B) Midlertidig enerett for Lokaltunet 48
 - C) Klatrestativ med sklie
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Fredrikstad, 05.05.2022
Styret i Fjæråtunet Boligsameie

Kari Ann Sløveren /s/ Simen Trueman Gulbrandsen /s/ Kristin Lugg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Ann Sløveren, på valg i år	Lokaltunet 56
Styremedlem	Simen Trueman Gulbrandsen, på valg i år	Lokaltunet 13
Styremedlem	Kristin Lugg, trekker seg grunnet flytting	Lokaltunet 58
Varamedlem	Ove Geir Sandnes, på valg i år	Lokaltunet 14

Valgkomiteen

Ove Geir Sandnes Lokaltunet 14

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Fjæråtunet Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Fjæråtunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912702170, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

111 11

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

Fjæråtunet Boligsameie 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det er gjennomført 5 styremøter i Fjæråtunet boligsameie i 2021. Dette er noen av sakene styret har arbeidet med det siste året:

Reseksjonering av sameiet

Det ble gjennomført Ekstraordinært årsmøte 20. - 25. november 2021.

Bakgrunn:

Bygget som utgjør seksjonene 9-12 har blitt endret siden dette ble omsøkt, er det ikke lenger samsvar mellom opprinnelig seksjonering og hva som har blitt bygget.

Bodene i forkant av seksjonene 9-12 har blitt plassert noe lenger fra hverandre, slik at det kun er plass til en parkeringsplass på siden av den nordre boden. Parkering på seksjon 12 har derfor blitt flyttet til sydsiden av seksjon 10 sin plass. Det har også vært et internt bytte mellom seksjonene 9 og 10 sine tinglyste p-plasser. Endring av p-plasser er gjort i samråd med eierne av seksjon 9-12.

Endring av sameiebrøk:

Sameiebrøken er nøkkelen til fordeling av sameiets felleskostnader. I sameiets vedtekter står det at boenhetens bruksareal skal utgjøre andelen teller som seksjonen har i forhold til sameiets totale nevner.

Seksjonene som blir endret er:

Seksjonene 4 og 5 går fra en teller på 120 til ny teller på 121.

Seksjonene 9 og 11 går fra en teller på 76 til ny teller på 79.

Seksjonene 10 og 12 går fra en teller på 77 til ny teller på 80.

Dette medfører at den nye totale sameienevneren øker fra 4402 til 4416.

Sameiet ga sin tilslutning (100% av eierseksjonene) til den foreslåtte reseksjoneringen.

Arbeid og installasjoner på seksjonseiers tilleggsareal

Styret har behandlet søknader om å sette opp plattinger, levegger, uteboder, varmepumper, pergola, modifisering av verandarekkverk mm iht vedtektenes punkt 3-1 (5):

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger eller heller og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Radonmåling

Det er gjennomført radonmåling 1.februar til 6.april 2022 i 38 av 39 boliger i sameiet. To av eierseksjonene har målinger over tiltaksgrensen på 100 Bq, men under grenseverdien på 200 Bq.

Videreutvikling av fellesarealer

Styret fikk inn flere forslag til tiltak: innkjøp av klatrestativ med sklie, felles tilhenger, redskapsbod med felles redskaper, etablering av felles avfallsdunker, fjerning av skog i randsonen av sameiet, utbedring av stien fra Lokalveien til lekeplassen mellom nr 15 og 58, plante trær, etablering av vedlikeholdsfond. Styret har vurdert forslagene, og besluttet å jobbe for å anskaffe klatrestativ.

Sandkasser

Det er en gjentakende utfordring med mye katteavføring i sandkasse ved lekeplassen med huskestativ. Styret har kjøpt inn nett til å legge over alle tre sandkassene som tilhører sameiet.

Årlig kontroll av varmtvannsberedere

Styret har på vegne av Block Watne sendt ut sjekklister for årlig kontroll av varmtvannsberedere. Flere beboere har meldt tilbake at sjekklisten virker komplisert og vanskelig å gjennomføre. Styret har vært i kontakt med flere rørleggere for å få i stand en avtale om årlig kontroll. Ideen er at beboere som velger å benytte seg av avtalen, betaler for arbeidet selv. Styret har ikke lyktes i å få i stand en slik avtale.

Trapp fra takterrasse på bolig Torungen

Styret har fått anbefaling fra arkitekt hos Block Watne om hvilken trapp som bør bygges fra takterrassen og ned på bakkeplan, hvis noen ønsker å bygge det. Arkitekten anbefaler en



rettløpstrapp plassert på bakvegg for utvendig bod. Bygging av trapp må gjøres på eget initiativ og bekostes av den enkelte eier. Søknad til styret må sendes i forkant av bygging.

Utplassering av Pakkeboks

Sameiet fikk tilbud fra både Posten og Post Nord om utplassering av selvbetjente pakkebokser på Lokaltunet. Styret sjekket sameiets innstilling til tiltaket ved hjelp av håndsopprekking på Vibbo. Flertallet ønsket ikke pakkeboks og styret gikk ikke videre med saken.

HMS

Styret har fulgt opp HMS-rutiner som er pålagt sameiet.

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 **790 666**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak korrigeringer på reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **617 601**.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt til andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr **173 163** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 **712 579**.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 125 000 til større vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har økt energikostnadene med kr.2000 sammenliknet med 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr. 133 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjæråtunet Boligsameie.

Lån

Fjæråtunet Boligsameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr. 2000 i økning på forretningsførerhonoraret sammenliknet med 2021.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. 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.



Til årsmøtet i Fjæråtunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Fjæråtunet Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fjæråtunet Boligsameie

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

Sarpsborg, 12. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 912 702 170, KUNDENR. 3694

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	790 596	735 062	852 000	852 000
Andre inntekter	3	70	9	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		790 666	735 071	852 000	852 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 499	-2 274	-4 000	-5 500
Styrehonorar	5	-39 000	-22 500	-39 000	-39 000
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 250	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-83 980	-81 335	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-3 794	-2 520	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-73 977	0	-75 000	-125 000
Forsikringer		-137 728	-73 034	-70 000	-133 000
Energi/fyring		-8 476	-4 465	-4 000	-6 000
TV- anlegg/bredbånd		-235 872	-211 676	-248 000	-248 000
Andre driftskostnader	9	-25 025	-43 484	-94 400	-35 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-617 601	-445 536	-632 900	-687 400
DRIFTSRESULTAT		173 065	289 535	219 100	164 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 496	11 595	0	0
Finanskostnader	11	-8 398	-11 486	-9 500	-7 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		98	109	-9 500	-7 500
ÅRSRESULTAT		173 163	289 644	209 600	157 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		173 163	289 644		

BESKYTTET



FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 702 170, KUNDENR. 3694

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	178 309	225 027
SUM ANLEGGSMIDLER		178 309	225 027
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 756	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 851	18 681
Driftskonto OBOS-banken		669 276	489 429
Sparekonto OBOS-banken		40 097	40 010
SUM OMLØPSMIDLER		731 015	548 120
SUM EIENDELER		909 324	773 147
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		712 579	539 416
SUM EGENKAPITAL		712 579	539 416
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	178 309	225 027
SUM LANGSIKTIG GJELD		178 309	225 027
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 948	3 436
Leverandørgjeld		160	715
Påløpte renter		39	47
Annen kortsiktig gjeld	14	11 290	4 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 436	8 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		909 324	773 147
Pantstillelse	15	0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 05.05.2022

BESKYTTET



Styret i Fjæråttunet Boligsameie

Kari Ann
Sløveren/s/

Simen Trueman
Gulbrandsen/s/

Kristin
Lugg/s/

NOTE: 1

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	570 972
Kabel-tv	218 088
Lån	61 200
Andre overføringer	-61 200
Tilleggsareal	1 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	790 596

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	70

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-5 499
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 499

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 39 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 794
SUM KONSULENTHONORAR	-3 794

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 977
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 977

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-3 088
Snørydding	-16 875
Andre fremmede tjenester	-295
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-2 517
Velferdskostnader	-725
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 025

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	87
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11
Andre renteinntekter	8 398
SUM FINANSINNEKTER	8 496

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 398
SUM FINANSKOSTNADER	-8 398

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken	178 309
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	178 309

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-465 000
Nedbetalt tidligere	239 973
Nedbetalt i år	46 718
	-178 309

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-178 309
------------------------------------	-----------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 292
Fakturagebyr	-224
OBOS01	-9 844
Gebyrer	70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 290
-----------------------------------	----------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.

Innkomne saker

Sak 1: Midlertidig enerett for Lokaltunet 34

Forslagsstiller: Seksjonseiere i Lokaltunet 34

Saksinformasjon: Med hjemmel i Eierseksjonsloven paragraf 25 femte ledd, søker vi "seksjonseierne i Lokaltunet 34" om midlertidig enerett til bruk av fellesarealer vest for Lokaltunet 34 i 30 år, hvor eneretten følger bolig. Området det er snakk om ligger mellom Lokaltunet 32 og Lokaltunet 48 og faller naturlig som en del av "vår seksjon", og er i dag avgrenset med hekk, se vedlegg.

Seksjonseiers forslag til vedtak: Forslag til tekst i vedtektene:

Seksjonseiere i Lokaltunet 34 har søkt og fått godkjent av sameie, midlertidig enerett og disponerer fellesarealene vest for seksjonen. Se vedlegg, fra og med xx.xxxx til xx.xx.xxxx.

Styrets innstilling: Forslag til tekst i vedtektene:

Seksjonseiere i Lokaltunet 34 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene vest for seksjonen. Dette i henhold til eierseksjonsloven §25, 5. ledd. Se vedlegg. Den midlertidige eneretten gjelder fra og med 01.07.2022 til 01.07.2052. Den midlertidige eneretten skal ikke være til hinder for vedlikehold av tilgrensende fellesarealer.

Sak 2: Midlertidig enerett for Lokaltunet 48

Forslagsstiller: Seksjonseiere i Lokaltunet 48

Saksinformasjon:

Vi søker herved årsmøtet om midlertidig enerett for det avmerkede fellesområdet i vedlagte kart. Området det dreier seg om, gjelder på nord-vestsiden av huset vårt der det allerede er etablert drivhus og platting (heller) etter tidligere godkjenning fra styret. Dette i henhold til eierseksjonsloven §25, 5. ledd: «I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert

BESKYTTET



midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

Seksjonseiers forslag til vedtak: Lokaltunet 48 får midlertidig enerett for fellesområdet nord-vest for huset sitt mot åkeren. Dette i henhold til eierseksjonsloven §25, 5. ledd.

Styrets innstilling: Forslag til tekst i vedtektene:

Seksjonseiere i Lokaltunet 48 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene vest for seksjonen. Dette i henhold til eierseksjonsloven §25, 5. ledd. Se vedlegg. Den midlertidige eneretten gjelder fra og med 01.07.2022 til 01.07.2052. Den midlertidige eneretten skal ikke være til hinder for vedlikehold av tilgrensende fellesarealer.

Sak 3: Klatrestativ med sklie

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Det har kommet inn ønsker fra flere beboere om å anskaffe et klatrestativ med sklie til den store lekeplassen. Profesjonelle leverandører av slike lekeapparater antyder at prisen for tiltaket vil overstige 5 % av de samlede årlige felleskostnadene. Når kostnadene overstiger dette kreves det 2/3-flertall i sameiet for å beslutte tiltaket.

Forslag til vedtak: Sameiet setter av 150 000 kr i budsjettet til innkjøp av lekeapparat til den store lekeplassen.

Styrets innstilling: Sameiet setter av 150 000 kr i budsjettet til innkjøp av lekeapparat til den store lekeplassen.

BESKYTTET



Valgkomiteens innstilling:

Kari Ann Sløveren som styreleder.
Simen T Gulbrandsen som styremedlem.
Marit Schjødt som styremedlem.
Ove Sandnes som styremedlem og valgkomite.

Kristin Lugg har valgt å trekke seg ut av styret på grunn av flytting.

Vennlig hilsen

**Ove Sandnes /s/
08.05.22**

BESKYTTET



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6605340. 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 slukkeutstyr 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Fartsdumper og nye skilt
2017 - 2018	Radonmåling
2015 - 2015	Utvendig maling

Det er ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense
Samtlige leiligheter ble vasket og malt i 2015

BESKYTTET



BESKYTTET



3694 Fjæratunet Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oei@obos.no

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