



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 594 522
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20
Forretningsadresse: c/o 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2023

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, 30.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 676 652	1 834 500
Sum inntekter		1 676 652	1 834 500
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Annen driftskostnad		1 968 467	3 744 330
Sum kostnader		2 014 107	3 744 330
Driftsresultat		-337 455	-1 909 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 367	20 304
Sum finansinntekter		21 367	20 304
Annen finanskostnad		273 476	137 904
Sum finanskostnader		273 476	137 904
Netto finans		-252 109	-117 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-589 564	-2 027 430
Ordinært resultat etter skattekostnad		-589 564	-2 027 430
Årsresultat		-589 564	-2 027 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-589 564	-2 027 430
Sum overføringer og disponeringer		-589 564	-2 027 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 753	8 760
Andre fordringer		101 422	198 740
Sum fordringer		110 175	207 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 868	1 769 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 868	1 769 525
Sum omløpsmidler		751 043	1 977 025
SUM EIENDELER		751 043	1 977 025

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 692 165	5 102 602
Sum opptjent egenkapital		-5 692 165	-5 102 602
Sum egenkapital		-5 692 165	-5 102 602
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 342 251	6 459 039
Sum annen langsiktig gjeld		6 342 251	6 459 039
Sum langsiktig gjeld		6 342 251	6 459 039
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 946	1 185
Leverandørgjeld		73 891	526 973
Annen kortsiktig gjeld		25 120	92 429
Sum kortsiktig gjeld		100 957	620 587
Sum gjeld		6 443 208	7 079 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		751 043	1 977 024



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503740

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 594 522
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20
Forretningsadresse: c/o 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 890 594 522
SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 676 652	1 834 500
Sum inntekter		1 676 652	1 834 500
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Annen driftskostnad		1 968 467	3 744 330
Sum kostnader		2 014 107	3 744 330
Driftsresultat		-337 455	-1 909 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 367	20 304
Sum finansinntekter		21 367	20 304
Annen finanskostnad		273 476	137 904
Sum finanskostnader		273 476	137 904
Netto finans		-252 109	-117 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-589 564	-2 027 430
Ordinært resultat etter skattekostnad		-589 564	-2 027 430
Årsresultat		-589 564	-2 027 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-589 564	-2 027 430
Sum overføringer og disponeringer		-589 564	-2 027 430



Organisasjonsnr: 890 594 522
SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 753	8 760
Andre fordringer		101 422	198 740
Sum fordringer		110 175	207 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 868	1 769 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 868	1 769 525
Sum omløpsmidler		751 043	1 977 025
SUM EIENDELER		751 043	1 977 025
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 692 165	5 102 602
Sum opptjent egenkapital		-5 692 165	-5 102 602



Sum egenkapital	-5 692 165	-5 102 602
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 342 251	6 459 039
Sum annen langsiktig gjeld	6 342 251	6 459 039
Sum langsiktig gjeld	6 342 251	6 459 039
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 946	1 185
Leverandørgjeld	73 891	526 973
Annen kortsiktig gjeld	25 120	92 429
Sum kortsiktig gjeld	100 957	620 587
Sum gjeld	6 443 208	7 079 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	751 043	1 977 024



Organisasjonsnr: 890 594 522
SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20

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

Sameiet Fagerheimsgt. 20

Digitalt årsmøte avholdes 2. mars - 5. mars 2023

Selskapsnummer: 2688





Velkommen til årsmøte i Sameiet Fagerheimsgt. 20

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. mars kl. 09:00 og lukker 5. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2688>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Endre § 5 i husordensreglene
7. Endre § 12 i husordensreglene

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fagerheimsgt. 20



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stian André Norheim og Eirik Lund Jacobsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2688Årsmøte dokumenter_2688_2688 Årsrapport til styrerommet.no (002).pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aida Babaii
- Vibeke Salo

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aida Babaii
- Sunniva Stensholt
- Vibeke Salo

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Romsøe



Sak 6

Endre § 5 i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens ordensregel:

§ 5 Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i leilighetene. Skal man ved spesielle anledninger ha selskap ut over kl. 23:00, skal det varsles senest to dager på forhånd ved oppslag ved postkassene. Det skal heller ikke være for mye støy i leilighetene på dagtid. Det er tillatt å drive vedlikeholdsarbeid i leilighetene fra kl. 07:00 til kl. 21:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og kl. 18:00 i helgene.

Foreslår endring av siste setning fra "og mellom kl. 10:00 og kl. 18:00 i helgene" til følgende: "og mellom kl. 10:00 og kl. 18:00 på lørdag. Søndager skal det være ro."

I tillegg endre varsling av selskap ut over kl. 23.00 fra oppslag ved postkassene til at det skal skrives oppslag på Vibbo.

Foreslått endring:

§ 5 Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i leilighetene. Skal man ved spesielle anledninger ha selskap ut over kl. 23:00, skal det varsles senest to dager på forhånd ved oppslag på beboerportalen Vibbo. Det skal heller ikke være for mye støy i leilighetene på dagtid. Det er tillatt å drive vedlikeholdsarbeid i leilighetene fra kl. 07:00 til kl. 21:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og kl. 18:00 på lørdag. Søndager skal det være ro.

Forslag til vedtak

Endring vedtas

Sak 7

Endre § 12 i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens ordensregel:



§ 12 Ved fremleie plikter den enkelte sameier å gi en kopi av ordensreglene til leietaker, samt opplyse styret om leieforholdet straks det inngås/avsluttes. Ved fremleie påløper et depositum på kr 10 000,- for de som leier ut.

Foreslår å endre til følgende:

§ 12 Ved fremleie/utleie plikter den enkelte sameier å gi en kopi av ordensreglene til leietaker, samt opplyse styret om leieforholdet straks det inngås/avsluttes. Sameier skal sørge for at leietaker registreres på Vibbo, at postkasseskilt blir bestilt og at informasjon til ringeklokke er riktig. Sameier er økonomisk ansvarlig for sine leietakere dersom noe skjer som gir sameiet ekstra utgifter som å fjerne møbler eller søppel m.m.

Forslag til vedtak

Endring vedtas



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Romsøe	Fagerheimgata 20 A
Styremedlem	Edvard Johansen	Fagerheimgata 20 B
Styremedlem	Vibeke Salo	Fagerheimgata 20 A
Varamedlem	Mariann Nærland Norheim	Fagerheimgata 20 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Dog er tillitsverv basert på frivillighet.

Kontaktinformasjon

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 Sameiet Fagerheimsgt. 20

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Fagerheimsgt. 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890594522, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 83

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

Sameiets virksomhet er å ivareta driften av sameiets eiendom og andre saker av felles interesse. Videre skal sameiet ved Styret administrere bruken og vedlikeholdet av fellesanleggene og fellesarealene.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

Arbeid og hendelser i 2022

Det har vært 4 styremøter i løpet av året. Ellers har styret holdt intensiv fortløpende kontakt angående saker under arbeid. Samarbeidet i styret har vært godt.

Drift og vedlikehold

I 2022 har styret jobbet videre med preventivt vedlikehold og oppgradering/sikring av piper på taket som var planlagt i 2021. Prosjektet tok lengre tid enn antatt og hadde litt ekstrakostnader i forbindelse med at pipene var i enda dårligere stand enn forventet og krevde ekstra arbeid/tid. Totalt kr. 36 128,- eks. mva.

Det er foreslått et par prosjekter i 2023 som fortsetter med preventivt vedlikehold og oppgradering/sikring. Dette beror på tilgjengelig økonomi.

- Tak på 20C + garasje
- Snøfangere og bytte renner på 20A/B

Estimert kost: 460 000,- eks mva

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avholdt sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større 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 vi 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 Sameiet Fagerheimsgt. 20.

Lån

Sameiet Fagerheimsgt. 20 har lån i OBOS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

2688Årsmøte medlegg nr. 2688_2688 Årsmøteprotokoll til styrerommet.no (002).pdf



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fagerheimsgt. 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fagerheimsgt. 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med



rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SHTDD-KCSL7-SEKKG-KBMXG-VH8TS-KD5ET



SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20
ORG.NR. 890 594 522, KUNDENR. 2688

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 668 368	1 546 846	1 684 000	1 678 000
Andre inntekter	3	8 284	287 654	0	6 700
SUM DRIFTSINNEKTER		1 676 652	1 834 500	1 684 000	1 684 700
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	-2 350	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	0	-20 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-14 425	-37 800	-20 000	-18 700
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 853	-72 000	-75 600
Konsulenthonorar	7	-3 300	-34 107	-35 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-860 143	-2 696 678	-65 000	-137 000
Forsikringer		-195 875	-142 726	-140 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-225 889	-217 544	-222 000	-253 900
Energi/fyring		-232 224	-265 678	-164 000	-164 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 251	-129 168	-140 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-215 452	-149 776	-122 000	-156 430
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 014 107	-3 744 330	-1 002 350	-1 158 270
DRIFTSRESULTAT		-337 455	-1 909 830	681 650	526 430
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 367	20 304	0	0
Finanskostnader	12	-273 476	-137 904	-141 000	-338 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-252 109	-117 600	-141 000	-338 000
ÅRSRESULTAT		-589 564	-2 027 430	540 650	188 430

Overføringer:

Udekket tap -589 564 -2 027 430

SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20
ORG.NR. 890 594 522, KUNDENR. 2688

BALANSE

Note 2022 2021

2688 Årsregnskap Brønnøysundregistrene_2688_2688 Årsrapport til styrevernet.no (002).pdf

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	11 746	18 092
Kundefordringer	8 753	8 760
Forskuddsbetalte kostnader	89 676	88 838
Andre kortsiktige fordringer	0	91 810
Driftskonto OBOS-banken	640 868	1 769 525
SUM OMLØPSMIDLER	751 042	1 977 025

SUM EIENDELER**751 042 1 977 025****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	13	-5 692 165	-5 102 602
SUM EGENKAPITAL		-5 692 165	-5 102 602

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 342 251	6 459 039
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 342 251	6 459 039

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	25 120	21 089
Leverandørgjeld	73 891	526 973
Påløpte renter	1 946	1 185
Annen kortsiktig gjeld	0	71 340
SUM KORTSIKTIG GJELD	100 957	620 587

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**751 042 1 977 025**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.02.2023

Styret i Sameiet Fagerheimsgt. 20

Marianne Romsøe\

Edvard Johansen\

Vibeke Salo\

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.



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-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 462 968
TV/bredbånd	137 400
Parkeringsleie	70 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 670 368

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 668 368

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	2 560
Regnskapskorrigeringer	58
Nøkler	3 080
Skilt	2 586
SUM ANDRE INNTEKTER	8 284

NOTE: 4

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

2688 Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 890594522.pdf

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 425.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 300

SUM KONSULENTHONORAR -3 300

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

FasadeEksperten AS -466 956

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -466 956

Drift/vedlikehold bygninger -88 197

Drift/vedlikehold VVS -27 487

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -22 799

Drift/vedlikehold heisanlegg -168 442

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -49 106

Drift/vedlikehold brannsikring -36 568

Kostnader dugnader -588

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -860 143

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -119 944

Renovasjonsavgift -105 945

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -225 889

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -17 349

Skadedyrarbeid/soppkontroll -28 688

Vaktmestertjenester -79 885

Vakthold -38 777

Renhold ved firmaer -20 331

Snørydding -11 654

Andre fremmede tjenester -9 635

Andre kontorkostnader -42

Telefon, annet -6 408

Bank- og kortgebyr -2 683

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -215 452

2688 Årsmedlemskontanter 2688 2688 Årsrapport til styrevernet.no (002).pdf

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 774
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	817
Andre renteinntekter	18 776
SUM FINANSINNTEKTER	21 367

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-273 476
SUM FINANSKOSTNADER	-273 476

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-6 500 000
Nedbetalt tidligere	40 961
Nedbetalt i år	116 788
	-6 342 251
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 342 251



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78462617. 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.



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 2.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.03.23

Selskapsnummer: 2688 **Selskapsnavn:** Sameiet Fagerheimsgt. 20

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stian André Norheim og Eirik Lund Jacobsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Aida Babaii
 Vibeke Salo

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Aida Babaii
 Sunniva Stensholt
 Vibeke Salo

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Marianne Romsøe

Sak 6 Endre § 5 i husordensreglene

Endring vedtas

- For
 Mot

Sak 7 Endre § 12 i husordensreglene

Endring vedtas

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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