



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 05.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		735 071	511 303
<b>Sum inntekter</b>		<b>735 071</b>	<b>511 303</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		24 774	37 653
Annen driftskostnad		420 763	334 137
<b>Sum kostnader</b>		<b>445 536</b>	<b>371 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 535</b>	<b>139 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 595	14 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 595</b>	<b>14 767</b>
Annen finanskostnad		11 486	14 539
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 486</b>	<b>14 539</b>
<b>Netto finans</b>		<b>109</b>	<b>228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 644	139 741
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		225 027	281 287
Sum finansielle anleggsmidler		225 027	281 287
Sum anleggsmidler		225 027	281 287
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 681	45 711
Sum fordringer		18 681	45 711
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		529 439	247 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		529 439	247 057
Sum omløpsmidler		548 120	292 768
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>773 147</b>	<b>574 055</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		539 416	249 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>539 416</b>	<b>249 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>539 416</b>	<b>249 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		225 027	281 287
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>225 027</b>	<b>281 287</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>225 027</b>	<b>281 287</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47	77
Leverandørgjeld		715	28 246
Annen kortsiktig gjeld		7 942	14 673
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 704</b>	<b>42 996</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 731</b>	<b>324 283</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>773 147</b>	<b>574 055</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440648

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 05.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 912 702 170  
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		735 071	511 303
<b>Sum inntekter</b>		<b>735 071</b>	<b>511 303</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		24 774	37 653
Annen driftskostnad		420 763	334 137
<b>Sum kostnader</b>		<b>445 536</b>	<b>371 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 535</b>	<b>139 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 595	14 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 595</b>	<b>14 767</b>
Annen finanskostnad		11 486	14 539
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 486</b>	<b>14 539</b>
<b>Netto finans</b>		<b>109</b>	<b>228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 644	139 741
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>



Organisasjonsnr: 912 702 170  
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		225 027	281 287
Sum finansielle anleggsmidler		225 027	281 287
Sum anleggsmidler		225 027	281 287
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 681	45 711
Sum fordringer		18 681	45 711
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		529 439	247 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		529 439	247 057
Sum omløpsmidler		548 120	292 768
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>773 147</b>	<b>574 055</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		539 416	249 772
Sum opptjent egenkapital		539 416	249 772



Sum egenkapital	539 416	249 772
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	225 027	281 287
Sum annen langsiktig gjeld	225 027	281 287
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>225 027</b>	<b>281 287</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47	77
Leverandørgjeld	715	28 246
Annen kortsiktig gjeld	7 942	14 673
Sum kortsiktig gjeld	8 704	42 996
<b>Sum gjeld</b>	<b>233 731</b>	<b>324 283</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>773 147</b>	<b>574 055</b>



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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Fjæratunet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 5. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fjæråttunet Boligsameie. Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3694>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap 2020
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fjæråttunet Boligsameie**

Arild Thømt

Simen Trueman Gulbrandsen

Kristin Lugg

Kirsti Elise Martinsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Arild Thømt og Simen Trueman Gulbrandsen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap 2020**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr.289 644 til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr.289 644 til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Til trykk.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arild Thømt, på valg i 2021	Lokaltunet 44
Styremedlem	Simen T. Gulbrandsen, på valg i 2022	Lokaltunet 13
Styremedlem	Kristin Lugg, på valg 2022	Lokaltunet 58
Styremedlem	Kirsti Elise Martinsen, på valg i 2021	Lokaltunet 4 B
Varamedlem/valgkomite	Ove Geir Sandnes, på valg i 2021	Lokaltunet 14
Varamedlem/valgkomite	Liv Marit Theodorsen, på valg i 2021	Lokaltunet 50

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Fjæratunet Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Fjæratunet 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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Fjæratunet 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 7 ordinære styremøter i Fjæråtunet boligsameie i 2020

Her er noen av sakene som styret har arbeidet med det siste året:

### ➤ Nedgravde avfallscontainere

Styret har i løpet av 2020 undersøkt muligheten for nedgravde avfallscontainere. Det ble besluttet at vi ikke gjennomfører en investering i nedgravde avfallscontainere nå, og at vi fortsetter dagens ordning.

Ordningsen med at hver boenhet har hver sine dunker ble godkjent av kommunen da utbyggingsprosjektet ble planlagt. Etter at alle husene stod ferdige, tok kommunen kontakt med sameiet og ba oss om å vurdere felles løsninger for avfallshåndteringen. Bakgrunnen for dette var at de som henter avfallet har noen ganger utfordringer med å komme frem. På spesielle hentedager kan det bli veldig mange dunker som står samlet.

Av de felles løsninger som er mulig å vurdere, anså styret det som mest aktuelt med nedgravde containere. Felles løsninger over bakken enten inne i en bod eller stående fritt på et fellesareal anså vi som uaktuelt, med tanke på lukt, sjenanse og behov for vedlikehold/reinhold. Nedgravde containere er mindre plasskrevende, ryddig, estetisk og har lavere lagringstemperatur (dermed mindre sjanser for lukt).

I samarbeid med de som har gjort gravearbeidene på Lokaltunet, kommunen og leverandører av nedgravde containere, vurderte vi ulike plasseringer. Den eneste aktuelle plassen vi kom frem til, var ved innkjøringen til Lokaltunet fra Lokalveien. Denne plasseringen tilfredsstiller kommunens krav til plassering og man risikerer ikke å komme i konflikt med andre tekniske installasjoner under bakken.

Styret hentet inn tre tilbud for 5 nedgravde containere. Tilbudene var fra ca. 390 000 kr til 635 000 kr inkl. mva. med gravekostnader og mulige sprengningskostnader.

Kommunen kunne bidra med å støtte 2 containere. Styret estimerte at sameiet måtte bidra med ca. 230 000 kr dersom vi valgte det billigste. Enten som lån eller en engangssum. Styret antok at dette ville være en for dyr investering for sameiet nå.

Styret forsøkte også å søke midler via OBOS sin tilskuddsordning for grønne prosjekter, men vi fikk ikke noe støtte derfra.

Styret har ikke mottatt noen klager på dagens renovasjonsordning fra sameiet. Det er kommunen som har ønsket dette. Dette prosjektet er for øvrig mulig å ta opp igjen dersom det er ønske om det fra sameiet. Enn så lenge fortsetter vi med dagens ordning med avfallsdunker for hver enhet.

- Det er en pågående reklamasjon mot Block Watne angående utbedring av utearealer som vannansamling på lekeplass, gjesteparkering og manglende beplantning i forhold til plankart.  
Befaring med Block Watne er gjennomført, vi avventer tilbakemelding.
- Andre saker som har blitt styrebehandlet er utvidelse av veranda, klager på oppsatt drivhus, manglende beplantning, glass-skår i plenjorden.
- Styret har også gjennomgått HMS arbeide og gjennomført HMS runde på lekeplassene.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 735 071.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 445 536.

Årets resultat på kr 289 644 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 539 416.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til diverse vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med en økning av kommunale avgifter med 4%, eiendomsskatten uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr.70 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjæråttunet Boligsameie.

### Lån

Fjæråttunet Boligsameie har lån i OBOS.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr.84 000,- i forretningsførerhonorar.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Fjæråtunet Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Fjæråtunet Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fjæråttunet Boligsameie

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 16. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



Fjæråtunet Boligsameie

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	735 062	511 303	683 000	852 000
Andre inntekter	3	9	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>735 071</b>	<b>511 303</b>	<b>683 000</b>	<b>852 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 274	-4 653	-3 172	-4 000
Styrehonorar	5	-22 500	-33 000	-22 500	-39 000
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 127	-4 300	-4 500
Forretningsførerhonorar		-81 335	-51 886	-52 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-2 520	-7 920	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold		0	0	-50 000	-75 000
Forsikringer		-73 034	-60 764	-74 000	-70 000
Energi/fyring		-4 465	-5 178	-4 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 676	-137 640	-225 000	-248 000
Andre driftskostnader	8	-43 484	-66 621	-80 100	-94 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-445 536</b>	<b>-371 790</b>	<b>-525 072</b>	<b>-632 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>289 535</b>	<b>139 513</b>	<b>157 928</b>	<b>219 100</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	11 595	14 767	0	0
Finanskostnader	10	-11 486	-14 539	-13 500	-9 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>109</b>	<b>228</b>	<b>-13 500</b>	<b>-9 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>289 644</b>	<b>139 741</b>	<b>144 428</b>	<b>209 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		289 644	139 741		



Fjæråtunet Boligsameie

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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	11	225 027	281 287
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>225 027</b>	<b>281 287</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	1 794
Forskuddsbetalte kostnader		18 681	43 917
Driftskonto OBOS-banken		489 429	247 057
Sparekonto OBOS-banken		40 010	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>548 120</b>	<b>292 768</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>773 147</b>	<b>574 055</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		539 416	249 772
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>539 416</b>	<b>249 772</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	225 027	281 287
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>225 027</b>	<b>281 287</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 436	4 176
Leverandørgjeld		715	28 246
Påløpte renter		47	77
Annen kortsiktig gjeld	13	4 506	10 497
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 704</b>	<b>42 996</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>773 147</b>	<b>574 055</b>
Pantstillelse	14	0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.04.2021  
Styret i Fjæråtunet Boligsameie



Arild Thømt /s/

Simen Trueman Gulbrandsen /s/ Kristin Lugg /s/

Kirsti Elise Martinsen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	534 043
Kabel-tv	204 792
Lån	61 200
Andre overfør./anvendelser	-61 200
Tilleggsareal	1 536
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>740 371</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-3 973
Kabel-tv	-1 336
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>735 062</b>



Fjærrådet Boligsameie

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	9
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 173
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	899
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 274</b>

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: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 22 500.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 520</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-38 750
Andre fremmede tjenester	-533
Trykksaker	-615
Andre kontorkostnader	1
Porto	-1 096
Bank- og kortgebyr	-2 490
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-43 484</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Andre renteinntekter	11 453
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 595</b>



Fjærråtunet Boligsameie

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -11 486

**SUM FINANSKOSTNADER -11 486**

**NOTE: 11**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken 225 027

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 225 027**

**NOTE: 12**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015 -465 000

Nedbetalt tidligere 183 713

Nedbetalt i år 56 260

-225 027

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -225 027**

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -592

Fakturagebyr -224

OBOS01 -3 760

Gebyrer 70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 506**

**NOTE: 14**

**PANTSTILLELSE**

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



## Annem 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](mailto: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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Fjærråtunet Boligsameie

**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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 39 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 39 000.



Sak 5

## Vedtektssendring

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Fjerne punkter i vedtektene, under punkt 2.rettslig disposisjonsrett.

Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## Styrets innstilling

Fjerne samtlige punkter i dagens vedtekter, da disse ikke har vært med i de gamle vedtektene ei heller er relevante for sameiet Fjæråttunet boligsameie.

## Forslag til vedtak

Fjerne samtlige punkter i dagens vedtekter.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

Styreleder foreslås for 1 år: Kari Ann Sløveren

Styremedlem ikke på valg: Simen Trueman Guldbrandsen

Styremedlem ikke på valg: Kristin Lugg

Varamedlem foreslås for 1 år: Ove Geir Sandnes

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Kari Ann Sløveren**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Ove Geir Sandnes**



Sak 7

**Valgkomité**

Valgkomite for 1 år

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Valgkomite** Velges for 1 år

**Ove Sandnes**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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