



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 834 500	1 380 886
Sum inntekter		1 834 500	1 380 886
Kostnader			
Lønnskostnad			45 640
Annen driftskostnad		3 744 330	1 056 220
Sum kostnader		3 744 330	1 101 860
Driftsresultat		-1 909 830	279 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 304	18 254
Sum finansinntekter		20 304	18 254
Annen finanskostnad		137 904	132 047
Sum finanskostnader		137 904	132 047
Netto finans		-117 600	-113 793
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 027 430	165 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 027 430	165 233
Årsresultat		-2 027 430	165 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 027 430	165 234
Sum overføringer og disponeringer		-2 027 430	165 234



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 760	
Andre fordringer		198 740	64 345
Sum fordringer		207 500	64 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 525	111 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 525	111 637
Sum omløpsmidler		1 977 025	175 982
SUM EIENDELER		1 977 025	175 982

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			
Udekket tap		5 102 602	3 075 172
Sum opptjent egenkapital		-5 102 602	-3 075 172
Sum egenkapital		-5 102 602	-3 075 172
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 459 039	3 176 966
Sum annen langsiktig gjeld		6 459 039	3 176 966
Sum langsiktig gjeld		6 459 039	3 176 966
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 185	3 854
Leverandørgjeld		526 973	37 207
Annen kortsiktig gjeld		92 429	33 126
Sum kortsiktig gjeld		620 587	74 187
Sum gjeld		7 079 626	3 251 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 977 024	175 981



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 328949

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: 01.01.2021 - 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 890 594 522
SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 834 500	1 380 886
Sum inntekter		1 834 500	1 380 886
Kostnader			
Lønnskostnad			45 640
Annen driftskostnad		3 744 330	1 056 220
Sum kostnader		3 744 330	1 101 860
Driftsresultat		-1 909 830	279 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 304	18 254
Sum finansinntekter		20 304	18 254
Annen finanskostnad		137 904	132 047
Sum finanskostnader		137 904	132 047
Netto finans		-117 600	-113 793
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 027 430	165 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 027 430	165 233
Årsresultat		-2 027 430	165 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 027 430	165 234
Sum overføringer og disponeringer		-2 027 430	165 234



Organisasjonsnr: 890 594 522
SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 760	
Andre fordringer		198 740	64 345
Sum fordringer		207 500	64 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 525	111 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 525	111 637
Sum omløpsmidler		1 977 025	175 982
SUM EIENDELER		1 977 025	175 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 102 602	3 075 172
Sum opptjent egenkapital		-5 102 602	-3 075 172



Sum egenkapital	-5 102 602	-3 075 172
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 459 039	3 176 966
Sum annen langsiktig gjeld	6 459 039	3 176 966
Sum langsiktig gjeld	6 459 039	3 176 966
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 185	3 854
Leverandørgjeld	526 973	37 207
Annen kortsiktig gjeld	92 429	33 126
Sum kortsiktig gjeld	620 587	74 187
Sum gjeld	7 079 626	3 251 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 977 024	175 981



Organisasjonsnr: 890 594 522
SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20

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. SKATTE TREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto. 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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Fagerheimsgt. 20

Digitalt årsmøte avholdes 2. mars - 5. mars 2022

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. Legge til nytt punkt i vedtekter
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fagerheimsgt. 20



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

Aida Babaii og Stian Norheim er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) På grunn av utbedringer og økte kostnader fra leverandører har vi et negativt driftsresultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport-2688.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000kr

Sak 5

Legge til nytt punkt i vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret legger frem å legge til følgende i sameiets vedtekter under §13 Indre vedlikehold:

Seksjonseier plikter å utstyre enheten med fungerende brannapparat og røykvarsler samt informere beboere om gjeldende branninstruks og plassering av slukkeutstyr.

Forslag til vedtak

Vedtekt legges til

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Romsøe

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edvard Johansen



- Vibeke Salo

Jeg er interessert i å gjøre det beste for at sameiet skal bli et sameie «i tiden» som fremstår, fresht og attraktivt for eiere og leietagere

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mariann Nærland



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Romsøe	Fagerheimgata 20 A
Styremedlem	Edvard Johansen	Fagerheimgata 20 B
Styremedlem	Mariann Nærland Norheim	Fagerheimgata 20 A
Varamedlem	Stian André Norheim	Fagerheimgata 20 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

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 med følgende adresse:

Fagerheimgata 20 A,b,c

Gårds- og bruksnummer:
225 83

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

Sameiet Fagerheimsgt. 20 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

I 2021 har styret jobbet med preventivt vedlikehold og oppgradering av rør-stammer til vann/avløp. Prosjektet hadde en stor ekstrakost som følge av forstyrrelser og brudd på varslinger/retningslinjer i 20B. Totalt kr. 91 810,- eks. mva.

Sameiet har videre fokusert på sikkerhet og brannvern og i den forbindelse oppgradert dører samt erstattet gamle der det trengtes i henhold til brannvernloven. Nye låser satt inn i alle fellesarealer. Det som står igjen på grunn av leveringsproblemer fra produsent ferdigstilles i Q1 2022.

Det ble også satt i gang planlegging av å fjerne gamle piper på taket etter innhentet og godkjent tilbud fra Q4 2020. Planlagt ferdigstilt Q1 2022.

Det er ikke planlagt nye store prosjekter i 2022. Kun ferdigstillelse av påbegynte prosjekt.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 834 500.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapital innkreving.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling til vaskeri og nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 744 330.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 027 430 og foreslås dekket ved overføring fra 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 1 356 438.

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 65 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er 140 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fagerheimsgt. 20.

Lån

Sameiet Fagerheimsgt. 20 har 1 lån i Obos.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. Kostnader for tv og bredbånd er økt med 10% fra 01.01.2022



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Åslyveien 21, 3170 Sem
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Fagerheimsgt. 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fagerheimsgt. 20 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 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Tønsberg, 21. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Petter L. Christoffersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YAVZE-Q4048-75QDX-3KW8H-7EWM1-GUMET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 546 846	1 378 926	1 378 000	1 684 000
Andre inntekter	3	287 654	1 960	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 834 500	1 380 886	1 378 000	1 684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-5 640	-2 820	-2 350
Styrehonorar		0	-40 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	4	-37 800	-19 344	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-70 853	-62 500	-70 000	-72 000
Konsulenthonorar	5	-34 107	-25 304	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-2 696 678	-169 342	-215 000	-65 000
Forsikringer		-142 726	-158 637	-188 000	-140 000
Kommunale avgifter	7	-217 544	-232 840	-216 500	-222 000
Energi/fyring		-265 678	-118 379	-120 000	-164 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 168	-125 663	-127 800	-140 000
Andre driftskostnader	8	-149 776	-144 211	-164 800	-122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 744 330	-1 101 860	-1 179 920	-1 002 350
DRIFTSRESULTAT		-1 909 830	279 026	198 080	681 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	20 304	18 254	0	0
Finanskostnader	10	-137 904	-132 047	-86 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 600	-113 792	-86 000	-141 000
ÅRSRESULTAT		-2 027 430	165 234	112 080	540 650
Overføringer:					
			165		
Reduksjon udekket tap			234		
Udekket tap		-2 027 430			

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



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 092	0
Kundefordringer		8 760	18 384
Forskuddsbetalte kostnader		88 838	58 949
Andre kortsiktige fordringer	11	91 810	0
Driftskonto OBOS-banken		1 769 525	0
Innestående i andre banker		0	111 637
SUM OMLØPSMIDLER		1 977 025	188 969
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 977 025	188 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-5 102 602	-3 075 172
SUM EGENKAPITAL		-5 102 602	-3 075 172
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 459 039	3 176 966
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 459 039	3 176 966
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 089	0
Leverandørgjeld		526 973	37 207
Påløpte renter		1 185	0
Annen kortsiktig gjeld	14	71 340	49 968
SUM KORTSIKTIG GJELD		620 587	87 175
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 977 025	188 969
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Sameiet Fagerheimsgt. 20

Marianne Romsøe /S/

Edvard Johansen /S/

Mariann Nærland Norheim /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

STYREHONORAR

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar. Tidligere har kostnadsført styrehonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil man kostnadsføre styrehonoraret som blir vedtatt på årsmøtet det enkelte år. Virkningen i overgangsåret er at styrehonorar i 2021 fremgår med kr 0, selv om honorar på kr 20 000 er utbetalt. Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 341 068
TV/bredbånd	131 278
Parkeringsleie	78 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 550 346

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-3 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 546 846

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	1 920
Innbetaling fra beboer	382
Kapitalinnkreving	280 000
Nettinnbetalinger	950
Nøkler	761
Skilt	2 549
Tv/bredbånd september	1 092
SUM ANDRE INNTEKTER	287 654

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 800.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 759
Sparebank 1 Regnskapshuset BV AS	-27 348
SUM KONSULENTHONORAR	-34 107

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-teknikk AS	-2 320 773
Erstatning fra forsikringsselskap	91 810
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 228 963
Drift/vedlikehold bygninger	-282 634
Drift/vedlikehold VVS	-9 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 262
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 414
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 155
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 696 678

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-112 648
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-217 544

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 720
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 875
Driftsmateriell	-698



Vaktmestertjenester	-77 287
Vakthold	-31 836
Renhold ved firmaer	-2 400
Snørydding	-11 096
Trykksaker	-6
Andre kontorkostnader	-1 052
Telefon, annet	-2 625
Porto	-101
Bank- og kortgebyr	-3 387
Konstaterte tap	-1 693
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 776

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 013
Kundeutbytte Gjensidige forsikring	19 291
SUM FINANSINNTEKTER	20 304

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-79 231
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 673
SUM FINANSKOSTNADER	-137 904

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Erstatning forsikringssak 2021, utbetales i 2022	91 810
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	91 810

NOTE: 12**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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -3 525 000

Nedbetalt tidligere 348 034

Innfridd beløp og avdrag i 2021 3 176 966

0

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -6 500 000

Nedbetalt i år 40 961

-6 459 039**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 459 039**

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, fakturaer som gjelder 2021 og betales i 2022 -71 340

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -71 340



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 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.

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.

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 2.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.03.22

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>Aida Babaii og Stian Norheim 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.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40.000kr

For

Mot

Sak 5 Legge til nytt punkt i vedtekter

Vedtekt legges til

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Marianne Romsøe

Styremedlem (2 skal velges)

Edvard Johansen

Vibeke Salo

Varamedlem (1 skal velges)

Mariann Nærland



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.