



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fagerbo
Forretningsadresse: Hammerborg 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: 30.05.2023

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 763 461	2 623 719
Sum inntekter		2 763 461	2 623 719
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	169 743
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 666	32 666
Annen driftskostnad		1 907 710	4 382 089
Sum kostnader		2 111 526	4 584 499
Driftsresultat		651 935	-1 960 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 119	2 180
Sum finansinntekter		11 119	2 180
Annen finanskostnad		448 614	263 507
Sum finanskostnader		448 614	263 507
Netto finans		-437 495	-261 327
Ordinært resultat før skattekostnad		214 440	-2 222 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		214 440	-2 222 107
Årsresultat		214 440	-2 222 107
Totalresultat		214 440	-2 222 107
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 440	-2 222 107
Sum overføringer og disponeringer		214 440	-2 222 107



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 214	184 214
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		668 911	701 577
Sum varige driftsmidler		853 125	885 791
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		853 125	885 791
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			285 293
Andre fordringer		474 229	415 376
Sum fordringer		474 229	700 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 162 697	2 667 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 162 697	2 667 313
Sum omløpsmidler		2 636 926	3 367 982
SUM EIENDELER		3 490 051	4 253 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 484 403	10 698 843
Sum opptjent egenkapital		-10 484 403	-10 698 843
Sum egenkapital		-10 184 403	-10 398 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 211 223	13 672 031
Sum annen langsiktig gjeld		13 211 223	13 672 031
Sum langsiktig gjeld		13 211 223	13 672 031
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 258	1 836
Leverandørgjeld		303 223	561 652
Annen kortsiktig gjeld		156 750	417 097
Sum kortsiktig gjeld		463 231	980 585
Sum gjeld		13 674 454	14 652 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 490 051	4 253 773



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480597

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fagerbo
Forretningsadresse: Hammerborg 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: 30.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 19.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 107 412
AS Fagerbo

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 763 461	2 623 719
Sum inntekter		2 763 461	2 623 719
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	169 743
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 666	32 666
Annen driftskostnad		1 907 710	4 382 089
Sum kostnader		2 111 526	4 584 499
Driftsresultat		651 935	-1 960 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 119	2 180
Sum finansinntekter		11 119	2 180
Annen finanskostnad		448 614	263 507
Sum finanskostnader		448 614	263 507
Netto finans		-437 495	-261 327
Ordinært resultat før skattekostnad		214 440	-2 222 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		214 440	-2 222 107
Årsresultat		214 440	-2 222 107
Totalresultat		214 440	-2 222 107
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 440	-2 222 107
Sum overføringer og disponeringer		214 440	-2 222 107



Organisasjonsnr: 921 107 412
AS Fagerbo

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 214	184 214
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		668 911	701 577
Sum varige driftsmidler		853 125	885 791
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		853 125	885 791
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			285 293
Andre fordringer		474 229	415 376
Sum fordringer		474 229	700 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 162 697	2 667 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 162 697	2 667 313
Sum omløpsmidler		2 636 926	3 367 982
SUM EIENDELER		3 490 051	4 253 773
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		300 000	300 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	300 000	300 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 484 403	10 698 843
Sum opptjent egenkapital	-10 484 403	-10 698 843
Sum egenkapital	-10 184 403	-10 398 843
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 211 223	13 672 031
Sum annen langsiktig gjeld	13 211 223	13 672 031
Sum langsiktig gjeld	13 211 223	13 672 031
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 258	1 836
Leverandørgjeld	303 223	561 652
Annen kortsiktig gjeld	156 750	417 097
Sum kortsiktig gjeld	463 231	980 585
Sum gjeld	13 674 454	14 652 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 490 051	4 253 773



Organisasjonsnr: 921 107 412
AS Fagerbo

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

7065 AS Fagerbo





Til aksjonærene i AS Fagerbo

Velkommen til generalforsamling, onsdag 31. mai 2023 kl. 18.00 i vaskekjelleren under Flintoesgate 1B. Ta med stol selv.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Fagerbo det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i AS Fagerbo avholdes onsdag 18. mai 2023 kl. 18.00
i vaskekjelleren under Flintoesgate 1B.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Martin Yttervik om fargevalg ved oppussing.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 12.4.2023
Styret i AS Fagerbo

Britt Randi Hanssen Sebastian Arciszewski Monica Bothner Halvor Grønlund

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Randi Hanssen	Flintoes Gate 1 A
Styremedlem	Sebastian Arciszewski	Flintoes Gate 1 B
Styremedlem	Monica Bothner	Kirkeveien 147 C
Styremedlem	Halvor Grønland	Flintoes Gate 1 A
Varamedlem	Birgitte Holter	Flintoes Gate 1 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post fagerbo@gmail.com. For at styret skal kunne nå alle eiere på en enklest mulig måte oppfordres det til å registrere sin e-post på vibbo.no, på sin profil.

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 AS Fagerbo

Aksjeselskapet består av 52 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Fagerbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921107412, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216 94

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Fagerbo har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID OG DRIFT AV GÅRDEN

AS Fagerbo er et nå 90 år gammelt boligaksjeselskap («*Aktieselskapet Fagerbo*» ble registrert i Oslo den 21. mars 1933). Etter 88 år som «Kirkeveien 147 A – E» ble Fagerbo i løpet av 2021 til Kirkeveien 147 A – C og Flintoesgate 1 A og B.

Aktivitet i gården etter pandemien

Året i Fagerbo har i 2022 heldigvis vært mindre preget av koronapandemien enn de tre tidligere årene. Dagliglivet i gården, styrets aktiviteter og kontakt mellom beboere har vært tilnærmet normalt og vi hadde den første generalforsamling med fysisk oppmøte siden 2019.

Styrets arbeid og aktiviteten har vært ganske lik som foregående år. Det har vært en del fysisk kontakt med beboere i løpet av året både gjennom dugnad og sosial sammenkomst, i tillegg til vanlig kontakt på telefon, sms, i oppgangene, i bakgården og på e-post.

Styremøter og samarbeid

Styret har hatt følgende styremøter i perioden etter forrige årsmelding ble skrevet:

- Styremøte 10. mai 2022
- Styremøte 13. juni 2022 konstituerende møte
- Styremøte 13. juni 2022
- Styremøte 23. august 2022
- Styremøte 20. september 2022
- Styremøte 18. oktober 2022
- Styremøte 15. november 2022
- Styremøte 13. desember 2022
- Styremøte 11. januar 2023
- Styremøte 15. februar 2023
- Budsjettmøte 12. april 2023 med regnskapsfører
- Styremøte 12. april

I alt 12 styremøter. I tillegg hadde vi i 2022 noen møter med entreprenør og prosjektleder i forbindelse med avslutning av bakgårdsrenovering. Det foreligger referat fra alle styremøter der ikke annet er angitt i listen over.

Samarbeidet i styret har vært godt.

Styret har også hatt nytte og glede av samarbeid med heiskomiteen, mange enkeltbeboere og våre naboer i Fagerborggata 54.

Utskiftning i styret

I løpet av året har ett styremedlem flyttet fra Fagerbo: Stine Vethe, som tråde ut av styret tidlig på høsten. Vi har derfor i det meste av perioden siden forrige valg vært et styre på fire medlemmer den største delen av tiden perioden siden forrige generalforsamling. Da valgte Birgitte Holter å tre ut av styret, Sebastian Arciszewski og Monica Bothner fortsatte (var valgt for to år året før og hadde ett år igjen av periodene sine) Stine Vethe fortsatte til hun flyttet og Britt Randi Hanssen tok gjenvalg som styreleder for ett år.

Arbeidspresset for fire styremedlemmer har vært varierende, men overkommelig. Det har vært relativt høy aktivitet med løpende oppgaver og innspurt av bakgårdsarbeid i starten av 2022, men mer normalt deretter, slik at styret vurderte det som forsvarlig å ikke kalle inn varamedlem til innsats i styret etter utskiftning av Vethe. Selv om det har gått greit med



fire styremedlemmer i 2022 og så langt i 2023, anbefaler styret generalforsamlingen å fortsette med fem styremedlemmer og ett varamedlem også i årene fremover, da folk kan trekke seg underveis av ulike grunner, særlig flytting.

Annen fast aktivitet

I tillegg til styremøter har vi hatt diverse aktivitet og kommunikasjon med aksjeeiere, leverandører, forretningsfører, naboer, offentlige myndigheter og ulike interessenter over e-post, telefon og andre informasjonskanaler (blogg, vibbo) og mer eller mindre (u)formelle møter i bakgården og oppgangene.

Daglige og ukentlige oppgaver har vært:

Håndtering av fakturaer, dialog med leverandører, påfyll av vaskekort, bestilling av nøkler og skilt, bistand og godkjenning i forbindelse med salg av leiligheter, svar på henvendelser fra beboere og andre, samtaler og møter med beboere, samarbeid med Fagerborggata 54 (styreledere og styrene), innkjøp av utstyr og inventar, befaringer, oppfølging av og kontakt med vaktmester og vaskefirma, anbudsrunder, oppfølging av saker og klager internt, informasjon på nett og plakater, oppdatering av informasjon på nettsider, osv.

Informasjon

Fra 01.01.2022 gikk digital kommunikasjon til å bli obligatorisk for alle som ikke reserverer seg mot dette. Hovedkanalene for kommunikasjon mellom styret og beboere/eiere er nå OBOS-portalen Vibbo, hvor styret sender informasjon og mottar meldinger fra beboere. Siden dette er den obligatoriske kanalen, ber styret alle eiere følge med her. I tillegg bruker styret fortsatt den offentlige nettsiden fagerbo.wordpress.com. Den inneholder både praktisk og historisk informasjon, som vi ber alle eiere/beboere sette seg godt inn i.

For dem som ønsker å bruke Facebook, finnes der siden *For oss som bor i AS Fagerbo*. Beboere som ønsker å bruke denne kanalen kan her dele erfaringer, stille hverandre spørsmål, gi hverandre tips og hjelp, kanskje be om en tjeneste eller lignende. Dette er en frivillig supplerende kanal for beboere som ønsker å bygge godt og hjelpsomt naboskap også gjennom denne kanalen. Dersom man ønsker å komme i kontakt med styret er kanalen fortsatt fagerbo@gmail.com, vibbo eller å ta direkte kontakt med et styremedlem.

Informasjon styret legger ut er på blogg eller via vibbo er gjerne knyttet til aktivitet som angår beboere/eiere direkte, som krever oppmerksomhet og/eller deltakelse.

Styret oversender alle nye beboere lenke til «Info til nye beboere i Fagerbo» (<https://fagerbo.wordpress.com/info-til-nye-beboere-i-fagerbo/>), samt at «oppussingsdirektiv» sendes til alle som søker om å gjøre endringer i leiligheten (<https://fagerbo.wordpress.com/oppussing-av-leiligheter/>). Denne er også lagt ut på nettsidene og oppdateres fortløpende.



Dugnad og sosial aktivitet

I 2022 hadde vi en vårdugnad som også ble kombinert med markering av ny og fin bakgård etter rehabiliteringsarbeidene høst og vinter forut. Tidligere år i har mange dugnader blitt avlyst enten på grunn av koronapandemien eller fordi bakgården var okkupert for rehabiliteringsarbeid. Høstdugnaden avlyste vi da vi ikke hadde nok praktisk arbeid å gjøre, men vi bestilte container, som vi hadde åpningstider på fordelt på tre dager, og informerte beboere om at den kunne brukes til å kaste både private eiendeler og ting hensatt i fellesareal.

I slutten av november kunne vi også for første gang på flere år invitere til opphenging av mørketidslys/adventsllys, takket være god hjelp av ivrige beboere. Dette ble også et hyggelig sosialt treff med godt oppmøte fra våre beboere.

Økonomi

Likviditeten i gården er relativt god. Etter ekstra lån tatt opp høsten 2021 for å dekke bakgårdsrehabiliteringen, har vi i skrivende stund totalt ca 13,1 NOK i lån men har de siste år hatt negativt driftsresultat. Tatt i betraktning at alle utgifter stiger, inkludert rentenivå, har selskapet økende utgifter, men er foreløpig i god stand til å ivareta nødvendig vedlikehold av gården. Styret har det siste året prioritert å spare der det er mulig og forsvarlig, for å holde utgiftene for aksjonærene nede. Vi har kun økt fellesutgiftene en gang i 2022, med 15 prosent fra 1. oktober. Dette for å unngå driftsresultat med for stort underskudd, noe som ikke er ønskelig da det fører til lite bærekraftig økonomi på sikt. Vi har ikke ønsket å øke husleien mer enn nødvendig, da vi har relativt god likviditet foreløpig. Vi har p.t. likviditet til å tilbakebetale noe ekstra på lånet, noe som kan være forsvarlig om vi øker fellesutgiftene slik at selskapet får minst like høye inntekter som utgifter.

PROSJEKTER, STØRRE ARBEID OG SÆRLIGE OPPFØLGINGER

Generelt

Styret har fulgt opp arbeidet med en helhetlig og prioritert plan for vedlikehold av bygningsmassen. En del av dette knytter seg til sikkerhet og gjennomgang av HMS-plan (Helse-, Miljø- og Sikkerhetsplan) og noe reflekteres i sakene som nevnes nedenfor, mens andre går inn i de fremtidige planene for styrets arbeid med gården. I tillegg ønsker styret å ivareta nødvendige funksjonelle og estetiske oppgraderinger og vedlikehold av gården slik at den blir et praktisk og godt sted å bo.

A-kontobeløp og varmeutgifter

Styret har ikke økt a-kontobeløpet for varme på månedlig husleie – til tross for svært høye strøm – og varmekostnader hele året 2022 samt fortsatt i 2023. Vi har varslet beboerne om dette og at mange som følge av økte priser, vil få en større regning enn vanlig til det årlige varmeregnskap, avhengig av eget forbruk.

Alle beboere får årlig informasjon om pålogging for kontroll med forbruk av varme i egen leilighet i ved å henvende seg til Ista som lager varmeregnskap for hver enkelt leilighet basert på målt forbruk.



Skifte av eiere og oppussing av leiligheter i gården

Ved oppussing av leiligheter, som ofte særlig skjer i forbindelse med kjøp og salg, er det viktig at regler for oppussing følges. Dersom ikke reglene i «oppussingsdirektivet», husordensregler og normal skikk og bruk følges kan det gå ut over både naboer og eiendommen og kan kreve mye oppfølging og unødvendig arbeid for styret. Styret oppfordrer derfor alle til å ta godt imot nye eiere/beboere og minne dem på/ informere dem om – dersom der er nødvendig – «oppussingsdirektivet», husordensreglene (samt «Informasjon A – Å» på våre nettsider) og det faktum at lyd bærer svært godt mellom leilighetene i gården.

Vedlikeholdsplan

Styret har ila 2022 jobbet mye med å etablere en samlet vedlikeholdsplan der det inngår oversikt over de tiltak som er gjort og skal gjøres slik at de kan prioriteres. Denne skal vedlikeholdes og være basert på tidligere tilstandsrapporter, utførte arbeider (se også liste sist i dokumentet), innmeldte behov fra beboere og hva som kan forventes av behov framover.

Bakgården

Første del av 2022 ble sterkt preget av avslutning på bakgårdsrehabiliteringen, som hadde vært ønsket og planlagt av flere styrer over mange år. Fra februar 2020 ble Usbl-prosjekt innleid til å gjennomføre et forprosjekt og gjennomføringsfasen med hovedentreprenør Tronslien ble avsluttet i april/ mai 2022. De siste arbeidene besto i takkant på søppelskur, sykkelstativ og toppdekke på bakken. Fagerborggata 54 deltok i arbeidet og vi viderefakturerte dem for utgifter etter avtalt fordelingsnøkkel. Etter tett oppfølging i innspurten endte vi opp med utgifter litt under budsjett, noe som er sjeldent bra.

Reparasjon av tak

Det ble oppdaget lekkasje fra taket over 147 B og til leilighet under i februar. Det medførte mye dialog med forsikringsselskap, forsikringsselskapets entreprenørfirma, prosjektleder og utbygger av sedumtak i 2021, entreprenør som jobbet på taket i 2018 og ekstern konsulent. Det endte gunstig for selskapet og vi har ikke opplevd lignende lekkasjer i ettertid. Følgeskader i leilighet ble også utbedret ila vår/sommer.

Dugnad

Vi hadde vår første dugnad i nyoppusset bakgård. Det var mindre å gjøre enn tidligere vårer og vi vasket av alle søppeldunker, rydding og vask i kjeller og oppganger. I november hadde vi containerdager for å rydde og kaste ting fra private og fellesareal.

Tørkestativ

På, før og etter dugnaden ble det satt opp et helt nytt tørkestativ, designet og bygget av aksjonær og beboer Steinar Ims med litt støtte og hjelp fra styret og beboere. Vi takker Steinar så mye for dette ekstra dugnadsarbeidet og ber alle beboere om å følge instruksjoner som er hengt opp ved stativet når det brukes.



Sedumtak

Sedumtaket som ble montert både på hustaket og på søppelskuret, har vært vedlikehold ved gjødsling. Vår og sommer måtte det også vannes for å holde seg. Styret har gjort dette selv og valgt å ikke kjøpe eksterne tjenester verken for vanning eller gjødsling som er anbefalt/påkrevd for å vedlikeholde sedumtaket slik at det gjør sin funksjon.

Øvrig vedlikehold

Styret har ellers jobbet med løpende vedlikeholdssaker som blant annet lekkasje på rør i kjeller, klager på og vedlikeholde av dører ut til gang og balkong, problemer med dørcalling-anlegg, fjernvarmeanlegg og felles vaskerom.

Ventilasjon

Styret har også i 2022 fått henvendelser fra beboere om dårlig ventilasjon i leiligheter, noe som er et kjent problem og ofte stabilt utfordrende i bygårder bygd på samme måte i samme tid som vår. Jfr vedtak på generalforsamling i fjor har styret jobbet med å innhente tilbud, men foreløpig ikke fått tilbud gode nok til verken kartlegging, gjennomføring eller utprøving av tiltak i en oppgang som det ble gitt fullmakt til.

Administrativt arbeid

Det er mye administrativt arbeid for styret, ett eksempel på saker fra 2022 var at vi klaget på en prisøkning på Teliatjenester på grunn av at de hadde fått dyrere TV-avtaler. Vi fikk medhold mot forlenget kontraktperiode. Telia som er vår leverandør har for øvrig i avtalen at de kan øke prisen etter indeksregulering en gang i året og gjorde det med virkning fra 01.01.2023, noe som gjenspeiles på egen post i aksjonærenes månedlige fellesutgifter.

Kontakt med og oppfølging av beboere

I tillegg har vi behandlet og fulgt opp ulike saker fra beboere på mye forskjellig, for eksempel fremleie av leilighet, nabobråk, hundetiss, lyspærer, fysiske forhold, høy lyd på brannvarsling, høye varmeutgifter og måkeskrik. Det er veldig mange hyggelig beboere og aksjonærer i gården som bidrar positivt til vedlikehold av gården og bedre bomiljø. Mange strekker seg langt for å gode naboforhold og tar vare på eiendommen. Det er styret takknemlige for.

Hage og gartner

En av våre beboere, Trine Arnesen Staff, har fortsatt hovedansvar for hagen og utfører gartnerarbeid. I løpet av 2022 har hun sådd gress og plantet diverse vakre vekster. Hun har også erstattet noen planter med såkalt eviggrønne. Styret er svært takknemlig overfor Trine for innsatsen og for hennes positive og sosiale bidrag til huset og nabolaget. Vi henstiller alle beboere om å vise hensyn til blomster, gress og andre planter, både i bakgården og områdene rundt fortau, for eksempel ved å ikke kaste søppel fra fortau eller vinduer.



Brannalarmanlegg

Midt-Telemark Brannservice har utført service på vårt brannvarslingssystem. Det er viktig at hver beboer setter seg inn i brannvarslingsrutiner og leser instruksjoner på tavlene.

Husnummer- og oppgangsskilt

Montering av nye skilt etter adresseendring til Flintoes gate for to av våre oppganger i 2021, er ferdigstilt i løpet av 2022, takket være ekstra dugnadsinnsats av Steinar Ims. Vi har også beholdt noen av de originale skiltene der de har estetisk og historisk verdi og ikke medfører misforståelser, som inne i oppgangene.

*Originale nummer- og oppgangsskilt antagelig fra gården ble reist i 1932 – 33.
Produsert av A/S Cathrineholms mek. Verksted, Støperi & Emaljefabrik, Halden.
Aktieselskapet Fagerbo ble registrert i Oslo den 21. mars 1933. (utdrag fra skilttekst)*

Lån og likviditet

Vi har vurdert å tilbakebetale ekstrabeløp på lån, men ikke gjort det foreløpig (se økonomi over). Vi har også brukt en del tid på å finne lån med lavere rente, foreløpig uten å ha funnet noe som totalt sett har gjort det lønnsomt å bytte bank. Vi ønsker å ha en viss buffer i fall nødvendige vedlikeholdsbehov oppstår. Styret har i 2022 prioritert å ha en trygg, men ganske restriktiv økonomi.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten for hver enkelt leilighet til Oslo kommune har økt fra 2022 til 2023 og vil også i 2023 kreves inn via fellesutgiftene i mai, juni, september og november.

STØRRE PLANER FOR TIDEN FREMOVER:

Her er saker vi bør eller kan jobbe med de neste årene:

- Sikre god økonomi i gården, stabile felleskostnader samtidig som det investeres i nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.
- Installasjon av nødlis i alle syv oppganger (fem hovedoppganger og to baktrapper) (som tidligere planlagt) i forbindelse med gjennomgang av brannvarslingsanlegg?
- Følge opp bakgården og sedumtakene.
- Skifte av balkongdører og vinduer ved behov
- Kontroll av elektrisk anlegg og elektriske kabler i oppgangene (stigeledninger).
- Følge opp fjernvarmeanlegg og ved behov tilhørende rør
- Ventilasjon – evt kartlegging, måling eller filming av luftkanaler og åpning til lufteluker, fjr sak på generalforsamling i fjor, hvor styret fikk fullmakt til å teste ut i en omgang. Ikke gjennomført foreløpig
- ENØK-tiltak: Vurdere installasjon av solcellepaneler på tak. Strømkabler kan føres i gamle søppelsjakter. Overskytende strøm (etter eget forbruk er dekket) kan selges.
- Bedre innelima, mindre fukt i kjeller (rapport fra Norsk fuktskadekontroll 2015)
- Kjellerareal tilstand, oppussing av kjellervinduer
- Bedre utnyttelse av kjellerarealene ink evt. omfordeling av boder
- Vurdere behovet for ny tilstandsrapport for gården



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes at felleskostnader ble økt i løpet av året.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 173 695.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til 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. Vi antar dermed 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 AS Fagerbo.

Lån

AS Fagerbo har lån i OBOS-banken. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Tillegg for Bredbånd/Tv er justert i forhold til kostnaden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Fagerbo

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Fagerbo.

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 resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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 for årsregnskapet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SWZ6E-TN3H3-NT6GD-BG.F1-2AIG2-1ULNF



AS FAGERBO
ORG.NR. 921 107 412, KUNDENR. 7065

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 731 011	2 612 160	2 609 000	2 981 000
Andre inntekter	3	32 450	11 559	12 000	12 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 763 461	2 623 719	2 621 000	2 993 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-20 976	-21 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-148 767	-150 000	-159 000
Avskrivninger	14	-32 666	-32 666	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-12 690	-9 265	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-107 003	-103 985	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-5 965	-16 956	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-175 464	-2 898 686	-514 000	-500 000
Forsikringer		-192 889	-180 014	-198 000	-217 000
Kommunale avgifter	9	-685 789	-620 622	-645 000	-788 000
Energi/fyring		-125 219	-111 172	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 598	-209 706	-267 000	-281 000
Andre driftskostnader	10	-265 095	-231 683	-269 000	-282 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 111 526	-4 584 499	-2 348 000	-2 538 000
DRIFTSRESULTAT		651 935	-1 960 780	273 000	455 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 119	2 180	4 000	1 000
Finanskostnader	12	-448 614	-263 507	-321 000	-587 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-437 495	-261 327	-317 000	-586 000
ÅRSRESULTAT		214 440	-2 222 107	-44 000	-131 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 222 107		
Reduksjon udekket tap		214 440	0		



AS FAGERBO
ORG.NR. 921 107 412, KUNDENR. 7065

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	162 214	162 214
Tomt		22 000	22 000
Andre varige driftsmidler	14	668 911	701 577
SUM ANLEGGSMIDLER		853 125	885 791
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 487	6 334
Kundefordringer		0	285 293
Forskuddsbetalte kostnader		78 237	75 839
Andre kortsiktige fordringer	15	14 972	11 875
Energiavregning	19	373 533	321 328
Andre driftskonti i OBOS-banken		61 868	87 446
Driftskonto OBOS-banken		713 926	1 784 926
Driftskonto OBOS-banken II		21 791	21 791
Sparekonto OBOS-banken		1 363 169	556 647
Sparekonto OBOS-banken II		1 943	216 503
SUM OMLØPSMIDLER		2 636 926	3 367 982
SUM EIENDELER		3 490 051	4 253 773



18

AS Fagerbo

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Aksjekapital	16	300 000	300 000
Udekket tap	17	-10 484 403	-10 698 843
SUM EGENKAPITAL		-10 184 403	-10 398 843

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 211 223	13 672 031
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 211 223	13 672 031

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		21 401	10 190
Leverandørgjeld		303 223	561 652
Påløpte renter		3 258	1 836
Underregnskap Heis	20	135 349	243 277
Annen kortsiktig gjeld		0	163 630
SUM KORTSIKTIG GJELD		463 231	980 585

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 490 051	4 253 773
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	15 920 000	15 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023
Styret i AS Fagerbo

Britt Randi Hanssen

Sebastian Arciszewski

Monica Bothner

Halvor Grønlund

**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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 304 159
Telia:TV249/Br.B231	267 696
Eiendomsskatt	159 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 731 011

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	1 450
Nettinnbetalinger	1 000
Obos gir tilbake	26 000
Skilt	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	32 450

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 242, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 690.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 965
SUM KONSULENTHONORAR	-5 965

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggeteknisk, USBL avsluttende fuktsikring	-32 813
Tronslien AS, avsluttende fuktsikring	-74 445
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-107 258
Drift/vedlikehold bygninger	-7 368
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 151
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 353
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 574
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 059
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-175 464

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-161 868
Vann- og avløpsavgift	-380 520
Feieavgift	-11 115
Renovasjonsavgift	-132 285
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-685 789

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 624
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 223
Diverse leiekostnader/leasing	-5 384
Driftsmateriell	-5 661
Vaktmestertjenester	-139 050
Renhold ved firmaer	-75 348
Andre fremmede tjenester	-1 011
Trykksaker	-1 321
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 242
Andre kontorkostnader	-165
Porto	-180
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 243
Velferdskostnader	-2 063
Konstaterte tap	-2 690
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 095

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 856
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 962
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 301
SUM FINANSINTEKTER	11 119

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-317 241
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 373
SUM FINANSKOSTNADER	-448 614

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1.23	162 214
SUM BYGNINGER	162 214

Gnr.216/bnr.94

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Dørtelefonanlegg			
Tilgang 2001	101 846		
Avskrevet tidligere	-101 845		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2001	32 390		
Avskrevet tidligere	-32 389		1
Ombygningsarbeid			
Tilgang 2001	1 060 901		
Avskrevet tidligere	-359 326		
Avskrevet i år	-32 666		
		668 909	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		668 911	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 666	
--------------------------------	--	----------------	--

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		14 972	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		14 972	

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 300 000 og består av 3 000 aksjer à kr. 100.

1 aksjonær eier 15 aksjer, 4 aksjonærer eier 40 aksjer hver, 5 aksjonærer eier 45 aksjer hver, 15 aksjonærer eier 50 aksjer hver, 10 aksjonærer eier 55 aksjer hver, 5 aksjonærer eier 70 aksjer hver, 2 aksjonærer eier 75 aksjer hver, 10 aksjonærer eier 80 aksjer hver, Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-11 920 000	
Nedbetalt tidligere	2 217 129	
Nedbetalt i år	377 566	
		-9 325 305

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	30 840	
Nedbetalt i år	83 242	
		-3 885 918

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 211 223**

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -371 340

SUM INNETEKTER **-371 340**

KOSTNADER

Administrasjon 42 193

Fjernvarme 697 673

SUM KOSTNADER **739 866**

Uoppgjorte avregninger 5 007

SUM ENERGIAVREGNING **373 533**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****UNDERREGNSKAP HEIS**

Drift/vedl.hold	179 208
Innbetalt à konto	-71 280
Tidligere årsavregninger akkumulert	-243 277
SUM UNDERREGNSKAP HEIS	-135 349

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 211 223
TOTALT	13 211 223

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	162 214
Tomt	22 000
TOTALT	184 214



Innkommne forslag

Kjære Styret i Fagerbo.

Forslag til Generalforsamlingen i Fagerbo AS om å bruke tidsriktige farger når oppgangene skal males på ny.

Det er på tide å male oppgangene i Fagerbo på ny, da det det har gått ca. 10 år siden sist.

Det nåværende grå/hvite uttrykket er trist og lite inspirerende. Andre gårder har god erfaring med å gå bort fra det nøytrale, men triste grå, og benytter seg av farger som kan passe meget godt i Fagerbo. Ett eksempel er Bjerregårdsgate 29 som har benyttet seg av den kjente arkitektens Le Corbusier's fargeskala, en fargeskala som er tidstypisk også for Fagerbo og den tiden bygget vårt ble reist. I NILs (Norges interiørarkitekters landsforening) årbok [NILs Årbok | Le Corbusiers fargeskala \(interiorogmobler.no\)](#) står det om et meget vellykket prosjekt i Bjerregårdsgate 29.

Forslaget går ut på å bruke den samme fargeskalaen, på samme vis som i [Bjerregårdsgate 29](#), for å skape et hyggeligere miljø – bort fra den nokså pregløse stilen jeg mener vi har i dag. Sekundært kan det foreslås at hver oppgang velger «sin» kombinasjon som Styret så godkjenner.

Med beste hilen,

Martin Yttervik

Ref. forrige innsendte forslag håper jeg det er tydelig nok som sak det kan stemmes over på Generalforsamlingen.

Jeg har i tillegg funnet denne lenken som omhandler den samme skalaen: [Le Corbusier's Colour system - The Architectural Colour Palettes \(lescouleurs.ch\)](#)

Jeg er litt usikker på hvordan forslaget kan visualiseres, da forslagene slik jeg kjenner dem er i papirformat og i svart hvitt.

Mvh

Martin Yttervik

Tillegg til forslag: Et forenklet alternativ: Det kan velges to komplementærfarger (f.eks. en av oppgangene som brukt i Bjerregårdsgate) som brukes i alle oppgangene (evt. en annen variant i kjøkkentrappene).

Mvh

Martin Yttervik



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602284. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlikehold og rehabilitering i Fagerbo de siste årene (større arbeider uthøvet)

- 2022 *Utbedring på tak:*
Utbedret rundt luftkasse og søil på taket over 147B som oppfølging av oppdaget lekkasje ned til leilighet i 5. etg. (OSEB utført i samarbeid/ på oppdrag fra Tronslien/Blomsterak som la sedum på taket året før.
- 2021 *Rehabilitering og oppgradering av bakgården. Inkluderte følgende tiltak:*
- Oppgraving av masse langs alle vegger for å sikre vegger mot vanninnsig. Det gjelder også mot Fagerborggt. 54 og murvegg mot Ullevålsveien 113.
 - Dobbeltdrenert i bakgård mot alle husvegger
 - Nye toppdekker på bakken og remontering av sykkelstativ i bakgård
 - Nye lyspunkter, platting, søppelskur og trevegg mot Ullevålsveien nord i bakgård
 - Ny beplantning i bakgård
 - Sedum er lagt på 300m² av tak på gården – langs takrenne mot bakgård.
- I tillegg:
- Nye instruksjoner for branntavlene er utformet av styret og hengt opp
 - Nye nummer og oppgangsskilt er kjøpt inn og hengt opp for Flintoesgate 1 A og B. Samme produsent og font ble brukt som da nye nummerskilt ble kjøpt inn i 2019 (Siste produsent av emaljeskilt i Norden: Falu Emaljeskylter i Sverige).
 - Etter klage på arbeid utført på piper over tak i 2014 ble nye og forskriftsmessige feieluker i pipeløp over tak satt inn i januar 2021.
 - Ny og oppdatert merking av alle dører i kjellerne samt merking av hovedstøppekran for vann, vannkraner og utendørs stikkontakter, mm. Sist merking ble gjennomført i 2017.
 - Alle ringeklokker (med unntak av ny ringeklokke i 147 A) er rensset og frontdeksel skiftet ut på halvparten av dem.
 - Brannalarmsystemet er godkjent av Plan- og bygningsetaten og oppdatert etter de krav som gjelder.
 - Alle gjennomføringer (dvs. ledninger, rør, osv. som går fra en branncelle til en annen) i fellesarealer og fra fellesarealer inn til private leiligheter er branttettet.
- 2020
- Nytt nedløp fra tak (ved dør til baktrappen i oppgang D).
 - Montering av «vannbrett» langs takrenne på tak. Vannbrett strekker seg fra takrenne over inngang C og langs takrenne over inngang D og E (Montert i forlengelse av eksisterende skvettskjerm i vinkel over inngangsdør til baktrapp i oppgang C).
 - Nytt halvtak over hovedinngang til D & E i Flintoesgate.
- 2019
- Bedret merking av huset gjennom innkjøp av nye nummerskilt og oppgangsskilt i samme utforming som originale emaljeskilt fra 1932/33.
 - Utskiftning av porttelefon i oppgang A. Nytt mobiltelefonbasert system av merket Tidovrat.
- 2018 *Rehabilitering av gesims, parapet, tak og fasade som inkluderte:*
- Rehabilitering av gesims og parapet (ikke lengre er fare for at murbiter eller sinkkledd parapet skal falle ned),
 - Ny takpapp oppå eksisterende,
 - Ny (brannsikker) dør til utgang på tak fra oppgang B,
 - Utskiftning av stige fra tak til «topptak» over inngang A,



- Sikringslinje for arbeid som skal utføres på tak med sele,
- Utskiftning av takrenner og nedløp, forlengelse av nedløp v. C-oppgang i bakgård fra ett nedløp til to nedløp (sikrer mot vannsprut på fasade og i grunnen mot kjeller),
- Nye varmekabler i alle takrenner og nedløp med styringsautomatikk og nytt elektrisk opplegg for kablene,
- Utskiftning av jernbjelker/dragere over åtte vinduer og en veranda i gården (grunnet frostspreng),
- Forlengelse av alle soilrør på tak (lufting) for å sikre mot vanninnsig og kondens samt utskiftning av skadet tak der kondens allerede hadde medført skader grunnet for korte soilrør,
- Maling av alle vinduskarmer og i noen tilfeller utskiftning av smyglister (lister rundt vinduer) som sikrer fasade mot vann og frostskaider,
- Nye stifter, kitting og maling av alle vinduer i trappeoppgangene,
- Rehabilitering av pusset murkant rundt vinduer i tre trappeoppganger mot bakgård (Oppgang A, B og D),
- Maling og vedlikehold av kjellervinduer og gittere foran kjellervinduer,
- Utskiftning av alle sålebensbeslag (vannbrett under vinduer),
- Utskiftning av 21 lufteretter på tak,
- Nytt toppbeslag på tre piper på tak,
- Erstatning av fugemørtel på teglsteinsfasaden og noen sprukne teglstein. Gjelder hele fasaden, men særlig i bakgård og deler av fasade mot Fagerborggata og Flintegs gate (sikrer mot fall av løs fugemasse mellom teglstein og vanninnsig særlig bak nedløp i bakgård),
- Rehabilitering av seks brannbalkonger mot bakgård.

I tillegg:

- Stengt søppelsjakter fra medio august 2018 (Gamle «generator»-pipeløp: Forbrenningsovner for søppel), av kostandsgrunner og helsemessige årsaker (insekter og lukt). Søppelsjaktene ble rensset og desinfisert av rentokil og alle luker gjenlimt i begynnelsen av oktober 2018.
- Oppheng av branninstruks og instruks for brannvarslingsanlegget ved sentrale for brannvarslingsanleggene i alle oppganger.

2017 *Installasjon av fjernvarme for varmtvann og radiatorer, samt renseanlegg og effekteanlegg for radiatorer som inkluderte:*

- Fjerning av oljetank, oljefyr, varmtvannstanker.
- Ny isolasjon på varmtvanns- og radiatorrør i kjeller.
- Ny shuntautomatikk (regulering av varme etter behov) på varmeanlegget.
- Beholdt EL-varmeanlegg som «back-up».

Nye branndører i kjeller og merking av alle kjellerdører.

I tillegg:

- Innkjøp og oppheng av brannslukningsapparater i alle kjellerganger og rom (CO2-apparater i ved elektriske anlegg i fyrrom og Hovedtavlerom).
- Analyse av luftsirkulasjon innendørs i leiligheter i Fagerbo (Entelligens AS).

2016 *Oppgangene C, D og E fikk installert heis etter initiativ fra beboere. (kostander dekket av eierne av heisene) som inkluderte:*



- Ny dør (rømningsvei) fra vaskerom til fyrrom (i forbindelse med installasjon av heiser) og nytt vindu i fyrrom (kostnader dekket av heiseierne).

I tillegg:

- Oppussing av vaskerom.
- Oppussing av fyrrom til lager og verksted (mulig etter at oljefyr og oljetank ble fjernet og fjernvarme ble installert. Fjernvarmeanlegget er mye mindre enn tidligere anlegg og innneklima i fyrrommet er bedre med mindre støv enn tidligere).

- 2015
- Kontroll av boder og elektrisk anlegg (lys) i bodene.
 - Merking av alle boder med leilighetsnummer.
 - Årlig påminnelse (første gang i 2015) om røykvarslersens dag 1. desember.
 - Kontroll av hovedsikringsanlegg (Hovedtavlerom samt sikringskap i oppgang A og B) og oppdatert merking av anlegget. Hovedtavlerom sikret i henhold til forskrifter.
 - Utbedring av en del elektriske føringer i oppganger (oppgang B og deler av oppgang D).
 - Nye dørpumper på flere dører til bakgård og hovedinngangsdør til oppgang D og E. Etterkontroll med øvrige dørpumper (ut over vaktmesters ettersyn på jevnlig basis).
 - ENØK-analyse av gården (Boligenergi AS).
 - Fuktanalyse av gården (Norsk fuktskadekontroll).

2014 *Totalrehabilitering av piper over tak som inkluderte:*

- Kontroll (filming) av pipeløp og påfølgende vedlikehold av enkelte peiser i leiligheter samt ettersyn av alle peiser i leilighetene (2014 og 2015).

Utskiftning av lamper i alle fellesarealer/trappeoppganger, i kjellerne og over hovedinngangsdørene og dører mot bakgård. Montering av lys og nødlis/skilt for rømningsvei i kjellerne som inkluderte:

- Oppgradering av stikk i alle fellesarealer og utendørs stikk fra 10A til 16A.

I tillegg:

- Kontroll av kum i bakgård og rør under bakke fra takrenner (filming),
- Piggning av avløpsrør i bakgård (som var tett).
- Utskiftning av alle dørpumper på dører som vender mot bakgården.

2013 *Oppussing av alle oppganger og baktrapper som inkluderte:*

- Oppussing av eksteriør på grunnplan. Bl.a. utbedring av murfasader, utbedring og maling av inngangsdører fra bakgård, vinduer, terrassotrapper, trapper i bakgård samt inngangsparti fra Fagerborggaten.

I tillegg:

- Midlertidig sikring av piper.
- Skiftet til elektronisk måleravlesing av radiatorer.

2012 *Installert nytt brannvarslingssystem og satt opp brannvarslere i alle fellesarealer.*

I tillegg:

- Byttet låssystem på alle hoveddører samt ny sikkerhetslist.
- Rehabiliteret grunnmuren på ytre gård og slått bort løse deler fra gesimskant.



- Utbedret lekkasje i avløpsrør fra oppgang C.

2011 *Rehabilitering av alle balkonger.*

I tillegg:

- Nye inngangsdører til baktrapp (oppgang C og D).

2010 *Nye inngangsdører til alle leiligheter.*

2010 - OPAK-rapport om balkongenes tilstand

2009 - Ny vaskemaskin innkjøpt til vaskerommet.

2008 *Alt av vann- og avløpsrør (soilrør) skiftet ut i gården, inkludert utbedring av alle baderom i gården.*

2005 - OPAK-rapport om gårdens tilstand (hovedsakelig eksteriør).

2000 - OPAK-rapport om tilstand for gesims og parapet.



7065 AS Fagerbo

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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