



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### 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, 09.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		790 660	790 666
<b>Sum inntekter</b>		<b>790 660</b>	<b>790 666</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 755	44 499
Annen driftskostnad		615 596	573 102
<b>Sum kostnader</b>		<b>682 352</b>	<b>617 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>108 308</b>	<b>173 065</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 488	8 496
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 488</b>	<b>8 496</b>
Annen finanskostnad		8 046	8 398
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 046</b>	<b>8 398</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 442</b>	<b>98</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 750	173 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		119 631	178 309
Sum finansielle anleggsmidler		119 631	178 309
Sum anleggsmidler		119 631	178 309
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		23 531	21 607
Sum fordringer		23 566	21 642
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		807 435	709 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		807 435	709 373
Sum omløpsmidler		831 001	731 015
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>950 632</b>	<b>909 324</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		822 330	712 579
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>822 330</b>	<b>712 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>822 330</b>	<b>712 579</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 631	178 309
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>119 631</b>	<b>178 309</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>119 631</b>	<b>178 309</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41	39
Leverandørgjeld		1 108	160
Annen kortsiktig gjeld		7 522	18 238
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 671</b>	<b>18 436</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 302</b>	<b>196 745</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>950 632</b>	<b>909 324</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404906

**Enheten**

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

**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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 912 702 170  
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		790 660	790 666
<b>Sum inntekter</b>		<b>790 660</b>	<b>790 666</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 755	44 499
Annen driftskostnad		615 596	573 102
<b>Sum kostnader</b>		<b>682 352</b>	<b>617 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>108 308</b>	<b>173 065</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 488	8 496
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 488</b>	<b>8 496</b>
Annen finanskostnad		8 046	8 398
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 046</b>	<b>8 398</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 442</b>	<b>98</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 750	173 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>



Organisasjonsnr: 912 702 170  
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		119 631	178 309
Sum finansielle anleggsmidler		119 631	178 309
Sum anleggsmidler		119 631	178 309
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		23 531	21 607
Sum fordringer		23 566	21 642
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		807 435	709 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		807 435	709 373
Sum omløpsmidler		831 001	731 015
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>950 632</b>	<b>909 324</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		822 330	712 579



Sum opptjent egenkapital	822 330	712 579
Sum egenkapital	822 330	712 579
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	119 631	178 309
Sum annen langsiktig gjeld	119 631	178 309
Sum langsiktig gjeld	119 631	178 309
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41	39
Leverandørgjeld	1 108	160
Annen kortsiktig gjeld	7 522	18 238
Sum kortsiktig gjeld	8 671	18 436
Sum gjeld	128 302	196 745
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>950 632</b>	<b>909 324</b>



Organisasjonsnr: 912 702 170  
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Fjæråtunet Boligsameie

9. mai 2023

Selskapsnummer: 3694





## Velkommen til årsmøte i Fjæråtunet Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 19:00, Manstad vel.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fjæråtunet Boligsameie**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjenne sakene over.

Sak 2

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 59 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 59 000.

Sak 4

## Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer

### Forslag fremmet av:

Seksjonseier i Lokaltunet 54, Seksjonseier i Lokaltunet 56, Seksjonseiere i Lokaltunet 58

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### A) Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer tilknyttet Lokaltunet 54

Med hjemmel i eierseksjonsloven §25, 5. ledd har seksjonseier i Lokaltunet 54 søkt om midlertidig enerett til bruk av fellesarealer nordøst for Lokaltunet 54 i 30 år, hvor eneretten følger bolig.

Området er avgrenset av bruksenheten med vinkelrette linjer ut til hekken som markerer eiendomsgrensen til Fjæråtunet boligsameie

#### B) Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer tilknyttet Lokaltunet 56

Med hjemmel i eierseksjonsloven §25 femte ledd har seksjonseier i Lokaltunet 56 søkt om midlertidig enerett til bruk av fellesarealer nordøst for Lokaltunet 56 i 30 år, hvor eneretten følger bolig.

Området er avgrenset av bruksenheten med vinkelrette linjer ut til hekken som markerer eiendomsgrensen til Fjæråtunet boligsameie.

#### C) Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer tilknyttet Lokaltunet 58

Med hjemmel i eierseksjonsloven §25 femte ledd har seksjonseiere i Lokaltunet 58 søkt om midlertidig enerett til bruk av fellesarealer nordøst for Lokaltunet 58 i 30 år, hvor eneretten følger bolig.

Området er avgrenset av bruksenheten med vinkelrette linjer frem til steinlagt drenering som markerer eiendomsgrensen til Fjæråtunet boligsameie.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at Årsmøtet vedtar søknadene på prinsipielt grunnlag fordi Lokaltunet 34 og Lokaltunet 48 fikk innvilget tilsvarende søknader om midlertidig enerett til bruk av fellesarealer på Årsmøtet 2022.



## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at Pkt 3-1 (8) i vedtektene endres fra: Seksjonseiere i Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene vest for seksjonen. Dette i henhold til eierseksjonsloven §25, 5 ledd. Se vedlegg.. Den midlertidige eneretten skal ikke være til hinder for vedlikehold av tilgrensende fellesarealer. Til: Seksjonseiere i Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene vest for hver sin bruksenhet. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 gjelder fra og med 01.07.2022 til 01.07.2052. Seksjonseiere i Lokaltunet 54, Lokaltunet 56 og Lokaltunet 58 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene nordøst for hver sin bruksenhet. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 54, Lokaltunet 56 og Lokaltunet 58 gjelder fra og med 01.07.2023 til 01.07.2053. Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer er i henhold til eierseksjonsloven §25, 5. ledd. Den midlertidige eneretten skal ikke være til hinder for vedlikehold av tilgrensende fellesarealer.

## Vedlegg

2. Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer Fjæråtunet.pdf

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tas på generalforsamling

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Tas på generalforsamling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Ann Sløveren, på valg i 2024	Lokaltunet 56
Styremedlem	Simen Trueman Gulbrandsen, på valg i 2024	Lokaltunet 13
Styremedlem	Ove Geir Sandnes, på valg i år	Lokaltunet 14
Styremedlem	Marit Alise Schjødt, på valg i 2024	Lokaltunet 15

### Valgkomiteen

Stefan Peter Lindberg Lokaltunet 24

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Fjæråtunet Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

111 11

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

Fjæråtunet Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Det er gjennomført 7 styremøter Fjærrådet boligsameie i perioden fra Årsmøte 24.mai 2022 til Årsmøte 9.mai 2023.

Dette er noen av sakene styret har jobbet med det siste året:

### Vedtekter og husordensregler

Styret jobber med å revidere både vedtektene og husordensreglene slik at de er tilpasset vårt sameie. Vedtektene skal gi reglene for sameiers rettigheter og plikter og driften av sameiet, og husordensregler skal gi felles kjøregler for beboerne og bruken av boligen. Styret har ved hjelp av advokat i OBOS vurdert mulighetene for å vedtektsfeste at seksjonseiere skal ha større ansvar for vedlikehold enn det som følger av lovens ordning. Styret ønsker at seksjonseiere har størst mulig vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet. Det er mulig, men krever at alle nåværende seksjonseiere må tilslutte seg vedtektsendringen om å få tilført større del av vedlikeholdsansvaret. Alternativet er å øke felleskostnadene for å etablere et vedlikeholdsfond for sameiet.

Styret vurderer lempeligere regler i vedtektene for tiltak som gjelder utvendige tilleggsgdeler. Det blir en avveining mellom å sikre at sameiet bevarer et enhetlig uttrykk eller å gi seksjonseierne større frihet til å sette sitt personlige preg på fasade og uteområdet på egen bruksenhet. Styret ønsker å nedsette en arbeidsgruppe som skal komme frem til hva som er det ønskelige helhetsuttrykket på husene i sameiet og lage retningslinjer for hvordan vi skal ivareta det.

Sameiet har husordensregler fra mars 2012, det er før prosjektet ble bygget. Styret jobber med å revidere dem slik at de passer med dagens sameie.

Endringer i vedtekter og husordensregler foreslås av styret, men det er Årsmøtet som godkjenner endringene.

### Radon

Sameiet gjennomførte radonmåling i perioden februar til april 2022. To av boligene hadde forhøyede radonverdier, hhv 160 og 170 Bq/m<sup>3</sup>. *Radonmannen* inspiserte boligene og utarbeidet rapport, samt kom med pristilbud på radonsug. *Radonmannen* garanterte for at årsmiddelverdi er under definert grenseverdi, fastsatt av DSA, i ett år etter installasjonen. Styret vedtok at sameiet ikke dekker utbedring av radon i boligene da årsmiddelverdi var under definert grenseverdi, fastsatt av DSA, på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### TV og internett

Styret har jobbet for bedre avtale på TV og internett og har innhentet tilbud fra både Altibox og Telenor. Styret besluttet å inngå avtale om Frihet L med Telenor. Kostnaden er uendret fra dagens avtale, men avtalen innebærer høyere bredbåndshastighet og flere valgmuligheter for TV. Den enkelte husstand har fleksibilitet til å fordele bredbåndshastighet og TV etter eget behov. Alle husstandene får ny TV-boks med opptakstjeneste og ny bredbåndsruter. Nytt utstyr skal følge leilighetene ved kjøp og salg. Før avtalen ble inngått takket styret ja til at sameiet skulle delta i testing av Telenors nye Wifi Ruter II.

### Klatrestativ

Årsmøtet 2022 godkjente å sette av kr 150 000 til klatrestativ på den største lekeklassen. Styret fikk tilbud fra flere forhandlere og vedtok å inngå avtale med Aktiv Lek AS. De leverer klatrestativ og vippehuske forskriftsmessig montert før 17.mai 2023. Total kostnad kr 125 406,-

### Utbedring av snarveien

Snarveien mellom Lokalveien og Lokaltunet 15 og 58 er utbedret med duk og pukk.

### 5% økning i felleskostnadene

Styret vedtok å øke felleskostnadene i 2023 med 5% for å unngå at budsjettet går i minus.

### Merking av søppelboksene

Styret har anskaffet selvklebende nummerskilt til søppelboksene.



## Informasjonstavle

Det settes opp informasjonstavle for Lokaltunet med planoversikt over hus med husnummer.

## Lyktestolper

Det er skiftet astrour (som styrer når lysene slår seg av og på), skiftet noen lyspærer og reparert en lyktestolpe.

## Hjertestarter

Styret har forslått å anskaffe hjertestarter som skal plasseres midt i sameiet. Forslaget er lagt ut på Vibbo med håndsopprekking fra beboerne om hva de synes om forslaget. Ca halvparten av husstandene har respondert. Det er overveldende flertall for å anskaffe hjertestarter.

## Arbeid og installasjoner på seksjonseiers tilleggsareal

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

## HMS

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Resultat

Årets resultat på 109 750 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 822 329.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til vedlikehold/oppgradering som omfatter blant annet lekeplassen.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 Fjæråttunet Boligsameie.

### Lån

Fjæråttunet Boligsameie har lån i OBOS banken. Lånet er et malerlån fra juni 2015 på kr. 465 000 og tilhører 8 seksjoner, 32,33,34,35,36,37, 38 og 39. Lånet følger leiligheten ved salg.

For opplysninger om restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det ble budsjettert med en økning på 5% på forretningsførerhonoraret.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Fjæråtunet Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Fjæråtunet Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Vedlegg 1

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

Årsrapport.pdf



Uavhengig revisors beretning - Fjæråttunet Boligsameie

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 18. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	790 596	790 596	852 000	880 000
Andre inntekter	3	64	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>790 660</b>	<b>790 666</b>	<b>852 000</b>	<b>880 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 249	-5 499	-5 500	-8 500
Styrehonorar	5	-58 506	-39 000	-39 000	-59 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 250	-4 500	-5 400
Forretningsførerhonorar		-86 500	-83 980	-86 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-7 833	-3 794	-5 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-38 342	-73 977	-125 000	-200 000
Forsikringer		-147 762	-137 728	-133 000	-149 000
Energi/fyring		-9 561	-8 476	-6 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 013	-235 872	-248 000	-280 000
Andre driftskostnader	9	-74 461	-25 025	-35 400	-75 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-682 352</b>	<b>-617 601</b>	<b>-687 400</b>	<b>-880 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>108 308</b>	<b>173 065</b>	<b>164 600</b>	<b>-950</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 488	8 496	0	0
Finanskostnader	11	-8 046	-8 398	-7 500	-7 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 442</b>	<b>98</b>	<b>-7 500</b>	<b>-7 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>109 750</b>	<b>173 163</b>	<b>157 100</b>	<b>-8 450</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		109 750	173 163		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	12	119 631	178 309
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>119 631</b>	<b>178 309</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 510	1 756
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		21 021	19 851
Driftskonto OBOS-banken		767 002	669 276
Sparekonto OBOS-banken		40 433	40 097
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>831 001</b>	<b>731 015</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>950 632</b>	<b>909 324</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		822 329	712 579
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>822 329</b>	<b>712 579</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	119 631	178 309
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>119 631</b>	<b>178 309</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 007	6 948
Leverandørgjeld		1 108	160
Påløpte renter		41	39
Annen kortsiktig gjeld	14	4 515	11 290
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 671</b>	<b>18 436</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>950 632</b>	<b>909 324</b>
Pantstillelse	15	0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.03.2023



Styret i Fjæråttunet Boligsameie

Kari Ann Sløveren /s/

Simen Trueman Gulbrandsen /s/ Ove Geir Sandnes /s/

Marit Alise Schjødt/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.

### 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	570 972
Kabel-tv	218 088
Lån	61 200
Tilleggsareal	1 536
Andre overfør./anvendelser	-61 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>790 596</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskontro	64
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>64</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 249
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 249</b>
------------------------------	---------------

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 58 506.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 833
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 833</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 110
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-7 038
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 195
-----------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 342</b>
---------------------------------	----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
-----------	------

Snørydding	-16 875
------------	---------

Gressklipping	-48 125
---------------	---------

Andre fremmede tjenester	-5 169
--------------------------	--------

Porto	-780
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 500
--------------------	--------

Velferdskostnader	-512
-------------------	------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-74 461</b>
----------------------------------	----------------

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 147
Renter av sparekonto i OBOS-banken	336
Andre renteinntekter	8 005
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>9 488</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 046
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 046</b>

**NOTE: 12****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken	119 631
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>119 631</b>

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

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-465 000
Nedbetalt tidligere	286 691
Nedbetalt i år	58 678
	-119 631
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-119 631</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Lån avregning	-4 361
Gebyrer	-154
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 515</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

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



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

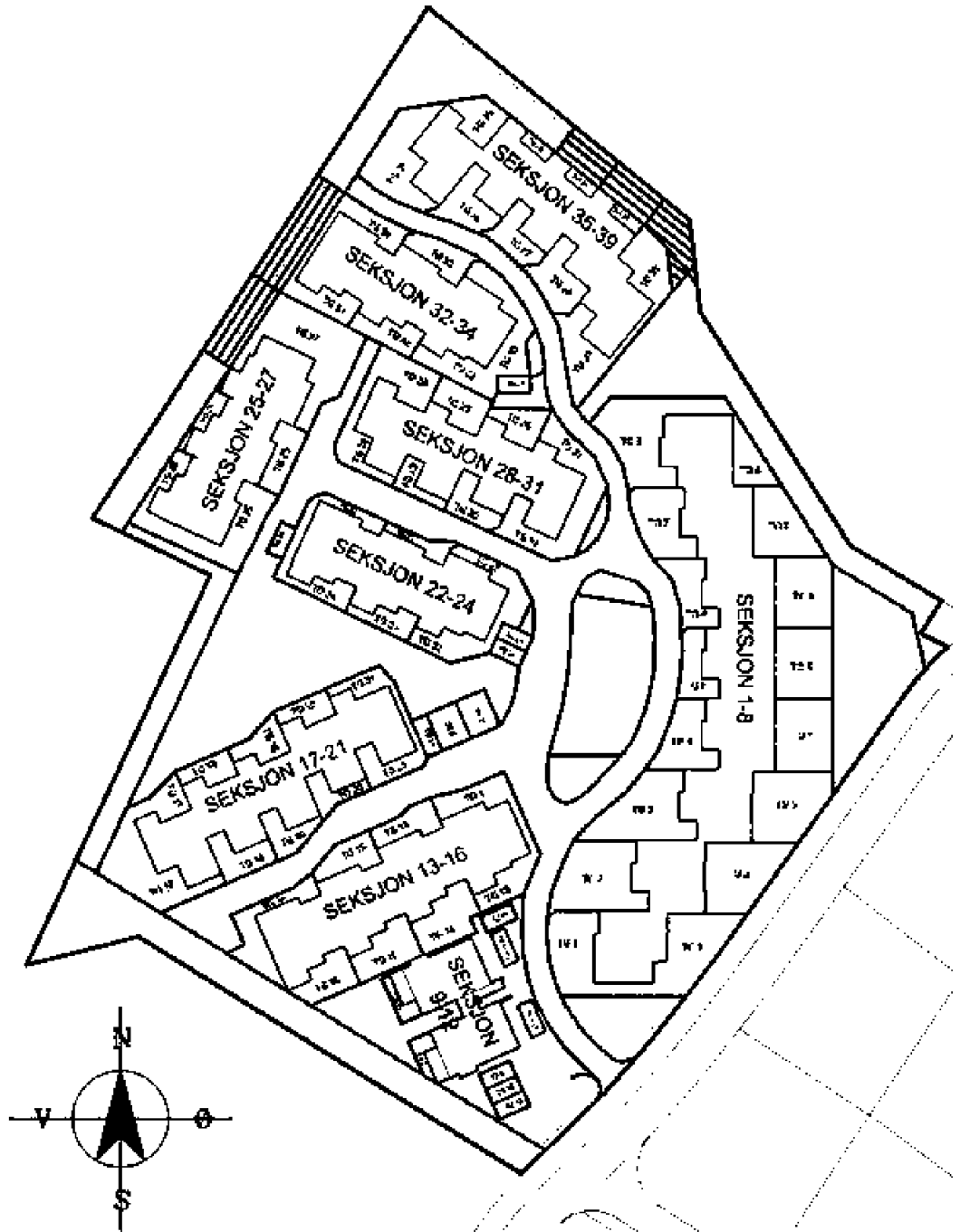
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6605340. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for 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.

### 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





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

**Selskapsnummer:** 3694 **Selskapsnavn:** Fjæråttunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.