



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 004 201
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FAGERVIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 771 344	1 688 256
Sum inntekter		1 771 344	1 688 256
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 051 968	971 521
Sum kostnader		1 143 248	1 062 801
Driftsresultat		628 096	625 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 415	888
Sum finansinntekter		4 415	888
Annen finanskostnad		275 940	181 652
Sum finanskostnader		275 940	181 652
Netto finans		-271 525	-180 764
Ordinært resultat før skattekostnad		356 571	444 691
Ordinært resultat etter skattekostnad		356 571	444 691
Årsresultat		356 571	444 691
Totalresultat		356 571	444 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 571	444 691
Sum overføringer og disponeringer		356 571	444 691



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		3 076 183	3 076 183
Sum varige driftsmidler		3 076 183	3 076 183
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 788	
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		3 114 971	3 076 183
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 110	
Sum fordringer		3 110	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 376	1 029 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 376	1 029 052
Sum omløpsmidler		1 011 486	1 029 052
SUM EIENDELER		4 126 457	4 105 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 246 355	5 602 926
Sum opptjent egenkapital		-5 246 355	-5 602 926
Sum egenkapital		-5 242 755	-5 599 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 994 777	9 292 563
Øvrig langsiktig gjeld		352 995	314 400
Sum annen langsiktig gjeld		9 347 772	9 606 963
Sum langsiktig gjeld		9 347 772	9 606 963
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 144	1 069
Leverandørgjeld		19 296	92 433
Annen kortsiktig gjeld			4 096
Sum kortsiktig gjeld		21 440	97 598
Sum gjeld		9 369 212	9 704 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 126 457	4 105 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376783

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 004 201
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FAGERVIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 954 004 201
FAGERVIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 771 344	1 688 256
Sum inntekter		1 771 344	1 688 256
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 051 968	971 521
Sum kostnader		1 143 248	1 062 801
Driftsresultat		628 096	625 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 415	888
Sum finansinntekter		4 415	888
Annen finanskostnad		275 940	181 652
Sum finanskostnader		275 940	181 652
Netto finans		-271 525	-180 764
Ordinært resultat før skattekostnad		356 571	444 691
Ordinært resultat etter skattekostnad		356 571	444 691
Årsresultat		356 571	444 691
Totalresultat		356 571	444 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 571	444 691
Sum overføringer og disponeringer		356 571	444 691



Organisasjonsnr: 954 004 201
FAGERVIK BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		3 076 183	3 076 183
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		3 114 971	3 076 183
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		3 110	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 376	1 029 052
Sum omløpsmidler		1 011 486	1 029 052
SUM EIENDELER		4 126 457	4 105 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	5 246 355	5 602 926
Sum opptjent egenkapital	-5 246 355	-5 602 926
Sum egenkapital	-5 242 755	-5 599 326
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 994 777	9 292 563
Øvrig langsiktig gjeld	352 995	314 400
Sum annen langsiktig gjeld	9 347 772	9 606 963
Sum langsiktig gjeld	9 347 772	9 606 963
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 144	1 069
Leverandørgjeld	19 296	92 433
Annen kortsiktig gjeld		4 096
Sum kortsiktig gjeld	21 440	97 598
Sum gjeld	9 369 212	9 704 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 126 457	4 105 235



Organisasjonsnr: 954 004 201
FAGERVIK BORETTSLAG

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

Fagervik Borettslag

24. april 2023

Selskapsnummer: 3225





Velkommen til årsmøte i Fagervik Borettslag

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:

24. april 2023 kl. 19:30, Nordlysveien 2 hos Emil Ånensen - styreleder.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Montering av varmpumpe
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fagervik Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 356 571,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-



Sak 7

Montering av varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært ønske om å montere varmepumpe i enkelte andeler i borettslaget.

Styret ønsker tillatelse fra generalforsamlingen til å godkjenne fremtidige søknader om montering og installasjon av varmepumper.

Det skal skriftlig søkes styret om tillatelse, før innkjøp og montering. Følgende retningslinjer skal oppfylles før montering:

- Beboer står selv for innkjøp og kontakt med montør
- Beboer innhenter selv eventuelle tilbud på varmepumpe og montering
- Utedel må monteres på andelseiers egen terrasse
- Det **skal** benyttes vibrasjonsdempende føtter/braketter ved montering. Andelseier er ansvarlig for at installasjonen ikke er til ulempe for andre.
- Utedelen skal plasseres på en måte som gjør at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann. Eventuelt kondensvann må ledes bort fra yttervegg/grunnmur.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.
- Andelseier har ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygget dersom varmepumpen fjernes på et senere tidspunkt.
- Andelseier har ansvar for å fjerne alt som er monter på vegg ved vedlikehold av bygget.
- Montering av varmepumpe og tilhørende elektriker-arbeid skal utføres av godkjente fagfolk

Viser til vedtektene § 4-3 Bygningsmessige arbeider

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Styrets innstilling

Styrets stilling til montering av varmepumpe er positiv. Kriterier og forslag til vedtak skal følges



Forslag til vedtak

Styret ønsker tillatelse fra generalforsamlingens til å godkjenne fremtidige søknader om montering og installasjon av varmepumper, når kravet til retningslinjene i beskrivelsen blir fulgt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jonas Larsen
Er styremedlem og ønsker å ta leder rollen i styret

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Ånensen
Gjenvalg til styremedlem

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emil Ånensen
Gjenvalg til styremedlem
- Monica Landsrød
Gjenvalg
- Randi Opøien
Gjenvalg
- Terje Ulleberg
Gjenvalg



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jonas Larsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emil Ånensen	Nordlysveien 2
Styremedlem	Jonas Larsen	Saturnveien 11
Styremedlem	Johanne Louise Nordseter	Saturnveien 11
Varamedlem	Monica Landsrød	Stjerneveien 20
Varamedlem	Randi Opøien	Stjerneveien 20
Varamedlem	Terje Ulleberg	Stjerneveien 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Emil Ånensen Nordlysveien 2

Varadelegert

Jonas Larsen Saturnveien 11

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post fagervik@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Fagervik Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Fagervik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954004201, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

154 112 113 114 115
138 139

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fagervik Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Godkjenner fakturaer og følge opp egenskap.
- Følge opp styrets mail, Vibbo, meldinger og andre henvendelser på telefon.
- Innhentet informasjon, informere beboere på Vibbo, mail og brev.
- Befaringer, innbrudd, vannlekkasjer og håndtere forsikringssaker.
- Vært i dialog med kommunen, rørleggerfirma og Norgeshus.
- Innhente priser på elbil lader prosjektet.
- Skrevet vedtak.
- Fulgt opp vedlikehold av uteområdet, div redskap og brøyting/ snømåking.
- Håndtert klager.
- HMS, rutinekontroller, egenkontroller, batterier og kontroll av fukt i kjellere og felles strømskap med elektriker.
- Fordeling av arbeidsoppgaver i styret og til tillitsvalgte.

Jonas:

- Godkjenner faktura første ledd
- Følger opp styrets mail og vibbo innboks
- Besvarer alle henvendelser, og evt konfererer med øvrig styre
- Innhentet informasjon og utarbeidet skriv ang. montering varmpumper
- Utarbeidet rutine vedrørende bestilling nøkler
- Innhentet tilbud og kjøpt inn terrassebeis og tilbehør til samtlige beboere

Johanne:

- Fulgt opp brann sikkerhet i eget bygg, fellesområdets varslere, slukker etc.
- Stenger og skrur på utvendig vann høst/vår. Samler inn eventuelt vanning-tilbehør
- Konfliktløsning ved "nabokrangel" ang. gangvask
- Deltatt på befaring med entreprenør ifm installasjon el-bil ladere



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene øker i snitt med 29,6%, på grunn av høyere rente og dyrere strøm, og i tillegg har kommunen investert mye i nødvendig fornyelse av vann- og avløpssystemet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fagervik Borettslag.

Lån

Fagervik Borettslag har lån i OBOS-banken.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff.	IN
0BBK01	<u>98207818232</u>	8 952 804,00	30.03.23	258 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,6% flytende rente	4,71%	Nei

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene og tillegg påbygg, begge fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fagervik Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fagervik Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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.

Andre forhold

Budsjettallene 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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BK265-800MA-DOT8Q-73503-P2F08-GQMV6



FAGERVIK BORETTSLAG ORG.NR. 954 004 201, KUNDENR. 3225

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		931 454	811 286	931 454	990 046
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		356 571	444 691	-142 400	-245 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-297 786	-324 523	-307 000	-263 000
Innsk. øremerk. bankkto		-193	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		58 592	120 168	-449 400	-508 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		990 046	931 454	482 054	481 846
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 011 486	1 029 052		
Kortsiktig gjeld		-21 440	-97 598		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		990 046	931 454		



FAGERVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 954 004 201, KUNDENR. 3225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 771 344	1 688 256	1 771 000	1 878 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 771 344	1 688 256	1 771 000	1 878 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-5 959	-5 466	-5 600	-6 000
Forretningsførerhonorar		-138 950	-135 560	-139 000	-146 000
Konsulenthonorar	6	-3 283	-7 344	-5 000	-5 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	7	-221 590	-162 864	-735 000	-790 000
Forsikringer		-109 347	-95 436	-99 000	-119 000
Kommunale avgifter	8	-366 293	-351 557	-380 000	-386 000
Energi/fyring		-43 631	-45 327	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 528	-150 404	-156 000	-139 000
Andre driftskostnader	9	-8 188	-10 362	-16 600	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 143 248	-1 062 801	-1 685 400	-1 757 200
DRIFTSRESULTAT		628 096	625 455	85 600	120 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 415	888	0	0
Finanskostnader	11	-275 940	-181 652	-228 000	-366 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 525	-180 764	-228 000	-366 000
ÅRSRESULTAT		356 571	444 691	-142 400	-245 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		356 571	444 691		



FAGERVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 954 004 201, KUNDENR. 3225

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 021 167	3 021 167
Tomt		55 016	55 016
Miljøbankkonto, øremerket		38 788	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 114 971	3 076 183
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	3 110	0
Driftskonto OBOS-banken		594 173	618 288
Sparekonto OBOS-banken		414 203	410 764
SUM OMLØPSMIDLER		1 011 486	1 029 052
SUM EIENDELER		4 126 457	4 105 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	14	-5 246 355	-5 602 926
SUM EGENKAPITAL		-5 242 755	-5 599 326
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 994 777	9 292 563
Borettsinnskudd	16	314 400	314 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	38 595	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 347 772	9 606 963
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 296	92 433
Påløpte renter		2 144	1 069
Annen kortsiktig gjeld		0	4 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 440	97 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 126 457	4 105 235



	10	Fagervik Borettslag	
Pantstillelse	18	10 314 400	10 314 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 15.03.2023
Styret i Fagervik Borettslag

Emil Ånensen/s/

Jonas Larsen/s/

Johanne L. Nordseter/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 746 144
Tillegg påbygg terrasse	25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 771 344

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 959.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 283
SUM KONSULENTHONORAR	-3 283

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-85 079
Drift/vedlikehold elektro	-10 576
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 011
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 924
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-221 590

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-366 293
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-366 293

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 750
Andre fremmede tjenester	-1 285
Trykksaker	-431
Andre kontorkostnader	-195
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 188

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	783
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 632
SUM FINANSINNTEKTER	4 415

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-275 940
SUM FINANSKOSTNADER	-275 940

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	2 359 183
Utskilt tomteverdi	-55 016
Tilgang 2019	717 000
SUM BYGNINGER	3 021 167

Tomten ble kjøpt i 1964

Gnr.154/bnr.112 M. flere

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader utfakturert i 2023	3 110
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 110

NOTE: 14**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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	707 437	
Nedbetalt i år	297 786	
		-8 994 777
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 994 777

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964 -314 400

SUM BORETTSINNSKUDD -314 400**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -38 595

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -38 595**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	314 400
Pantelån	8 994 777
TOTALT	9 309 177

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

Bygninger	3 021 167
Tomt	55 016
TOTALT	3 076 183

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587826. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Vedlikehold	VA-anlegg er nytt fra alle hus og koblet til kommunens anlegg. Det er drenert rundt alle hus, og alle p-plasser er asfaltert. Nye terrasser til alle boliger
2018	Vedlikehold	Utskifting av samtlige ute vannkraner til frostfrie kraner + isolering av vannrør. Reparasjon av ringeklokker i Saturnveien 9.
2015	Vedlikehold	Utskifting av ringeklokker i alle andeler Felling av tre Opprydding av hekk og plantet ny hekk Oppmerking av parkerings plasser
2014	Vedlikehold	Byttet kledning på deler av hus i Saturnveien 11 og 13. Utført av Cameleon Tomasz Czermak Malt alle hus utvendig. Utført av Norlins Håndverk
2013	Vedlikehold	Montering av 18 stk. brannstige, utført av Sørlandsstigen AS
2012	Vedlikehold	Vinduer og dører er skiftet ut i alle 6 husene.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 3225 **Selskapsnavn:** Fagervik Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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
E-post: oef@obos.no

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