



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 464 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 309 376	1 251 853
Sum inntekter		1 309 376	1 251 853
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		836 934	1 987 762
Sum kostnader		893 984	2 033 402
Driftsresultat		415 392	-781 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 598	628
Sum finansinntekter		1 598	628
Annen finanskostnad		364 534	216 520
Sum finanskostnader		364 534	216 520
Netto finans		-362 936	-215 892
Resultat før skattekostnad		52 456	-997 441
Årsresultat		52 456	-997 441
Totalresultat		52 456	-997 441
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 456	-997 441
Sum overføringer og disponeringer		52 456	-997 441



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 637 500	30 637 500
Sum varige driftsmidler		30 637 500	30 637 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 637 500	30 637 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 649	34 426
Sum fordringer		40 649	34 426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 168	345 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 168	345 268
Sum omløpsmidler		262 817	379 694
SUM EIENDELER		30 900 317	31 017 194

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		920 313	972 768
Sum opptjent egenkapital		-920 313	-972 768
Sum egenkapital		-918 213	-970 668
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 916 630	7 092 934
Øvrig langsiktig gjeld		24 837 900	24 837 900
Sum annen langsiktig gjeld		31 754 530	31 930 834
Sum langsiktig gjeld		31 754 530	31 930 834
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 741	735
Leverandørgjeld		14 258	56 293
Sum kortsiktig gjeld		64 000	57 028
Sum gjeld		31 818 530	31 987 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 900 317	31 017 194



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 669057

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 464 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 982 464 021
BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 309 376	1 251 853
Sum inntekter		1 309 376	1 251 853
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		836 934	1 987 762
Sum kostnader		893 984	2 033 402
Driftsresultat		415 392	-781 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 598	628
Sum finansinntekter		1 598	628
Annen finanskostnad		364 534	216 520
Sum finanskostnader		364 534	216 520
Netto finans		-362 936	-215 892
Resultat før skattekostnad		52 456	-997 441
Årsresultat		52 456	-997 441
Totalresultat		52 456	-997 441
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 456	-997 441
Sum overføringer og disponeringer		52 456	-997 441



Organisasjonsnr: 982 464 021
BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		30 637 500	30 637 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 637 500	30 637 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 649	34 426
Sum fordringer		40 649	34 426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 168	345 268
Sum omløpsmidler		222 168	345 268
Sum omløpsmidler		262 817	379 694
SUM EIENDELER		30 900 317	31 017 194
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		920 313	972 768



Sum opptjent egenkapital	-920 313	-972 768
Sum egenkapital	-918 213	-970 668
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 916 630	7 092 934
Øvrig langsiktig gjeld	24 837 900	24 837 900
Sum annen langsiktig gjeld	31 754 530	31 930 834
Sum langsiktig gjeld	31 754 530	31 930 834
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	49 741	735
Leverandørgjeld	14 258	56 293
Sum kortsiktig gjeld	64 000	57 028
Sum gjeld	31 818 530	31 987 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 900 317	31 017 194



Organisasjonsnr: 982 464 021
BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5383

Fuglehauggt. 12 BL



Velkommen til årsmøte i Fuglehauggt. 12 BL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. juni kl. 09:00 og lukker 2. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5383>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Fuglehauggt. 12 BL



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

Christian F. Norløff fra Obos 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 minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Zydrunas Kamarauskas 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 til egenkapital. [

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 5383 Fuglehauggt. 12 BL.pdf
- 2. 5383 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Zydrunas Kamarauskas

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristina Stephansen



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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 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. 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 Dokument ID: 55XWK-51GB6-5Y00L-073ET-Y5IEL-UPBXZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-07 12:02:45 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 55XWK-51GB6-5YQOL-0T3ET-Y5IEL-UPBXZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

8 av 25

5383 Fuglehauggt. 12 BL.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oskar Aanonsen	Fuglehauggata 12
Nestleder	Zydrunas Kamarauskas	Fuglehauggata 12 B
Styremedlem	Maria Lundberg	Fuglehauggata 12 B
Varamedlem	Kristina Stephansen	Fuglehauggata 12

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 Fuglehauggt. 12 BL

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Fuglehauggt. 12 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982464021, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 383

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

Fuglehauggt. 12 BL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Fokuset i 2023 var å holde kostnadene nede. Innbetaling av felleskostnader ble holdt uendret tross økning i renter og høy prisstigning. Alle tre vaskemaskinene våre stoppet imidlertid i løpet av året og ble erstattet med nye.

Det ble iverksatt noe reparasjon av balkongdører og fikset småting i bakgården.

Det var svært krevende å få etablert nytt styre ved valget på generalforsamlingen sommeren 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Vi informerer om at årsresultat er resultat eksklusiv nedbetaling av gjeld. For å se påvirkningen på omløpsmidler (oftest bankinnskudd) må man fra resultatet trekke summene i linjene «Nedbetalt i år» og Nedbetalt i år, ordinære avdrag» i note 16.

Årsresultat	52 456
OBOS-banken, lån 1, nedbetalt i år	- 90 385
OBOS-banken, lån 2, nedbetalt i år	- 111 741
Reduksjon omløpsmidler («underskudd»)-	149 670

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fuglehauggt. 12 BL.

Lån

↳ Nedbetalingslån

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98208202928	3 902 126,00	30.04.24	274 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,3%	Ja
OBOS02	98208008765	2 973 974,00	30.04.24	225 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,3%	Nei

Felleskostnader

I budsjettet er det tatt hensyn til overnevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer, med unntak av økte rente- og avdragskostnader til felleslånet (lån 9820 80 08765, det lånet som ikke har individuell nedbetaling (IN-lån)). Dette dannet grunnlaget for felleskostnader ved starten av 2024.

Fra mai 2024 er imidlertid felleskostnadene økt utover budsjett så de også tar høyde for økte kostnader til felleslånet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



**BORETTLAGET FUGLEHAUGGT 12
ORG.NR. 982 464 021, KUNDENR. 5383**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		322 666	330 467	322 666	198 817
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		52 456	-997 441	202 360	-186 031
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 177 635	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-176 304	-2 187 995	-197 000	-153 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-123 848	-7 801	5 360	-339 031
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		198 817	322 666	328 026	-140 214

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	262 817	379 694
Kortsiktig gjeld	-64 000	-57 028
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	198 817	322 666



BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12
ORG.NR. 982 464 021, KUNDENR. 5383

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		292 388	234 865	235 692	316 572
Innkrevde felleskostnader	2	1 016 988	1 016 988	1 017 308	1 017 428
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 309 376	1 251 853	1 253 000	1 334 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 640	-5 640	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 602	-6 288	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-86 833	-83 480	-85 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-7 650	-6 354	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-153 860	-1 355 353	-200 000	-215 000
Forsikringer		-136 455	-126 630	-121 000	-136 481
Kommunale avgifter	8	-157 946	-133 165	-180 000	-190 000
Energi/fyring		-60 610	-80 147	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 589	-120 950	-127 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-86 391	-75 396	-79 500	-94 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-893 984	-2 033 402	-962 640	-1 024 031
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		415 392	-781 549	290 360	309 969
DRIFTSRESULTAT		415 392	-781 549	290 360	309 969
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 598	628	0	0
Finanskostnader	11	-364 534	-216 520	-88 000	-496 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-362 936	-215 892	-88 000	-496 000
ÅRSRESULTAT		52 456	-997 441	202 360	-186 031
Overføringer:					
Til udekket tap		0	-972 768		
Fra annen egenkapital		0	-24 673		
Reduksjon udekket tap		52 456	0		



BORETTLAGET FUGLEHAUGGT 12
ORG.NR. 982 464 021, KUNDENR. 5383

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 217 500	20 217 500
Tomt		10 420 000	10 420 000
SUM ANLEGGSMIDLER		30 637 500	30 637 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 334	33 863
Andre kortsiktige fordringer	13	1 315	563
Driftskonto OBOS-banken		222 166	345 266
Sparekonto OBOS-banken		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		262 817	379 694
SUM EIENDELER		30 900 317	31 017 194
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Udekket tap	14, 15	-920 313	-972 768
SUM EGENKAPITAL		-918 213	-970 668
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 916 630	7 092 934
Borettsinnskudd	17	24 837 900	24 837 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 754 530	31 930 834
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 258	56 293
Påløpte renter		36 147	735
Påløpte avdrag		13 595	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 000	57 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 900 317	31 017 194
Pantstillelse	18	37 887 900	37 887 900
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.04.2024

Styret i Borettslaget Fuglehauggt 12

Oskar Aanonsen

Maria Lundberg

Zydrunas Kamarauskas

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 016 988
Kapitalkostnader på IN-lån	283 245
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 143
Overført til kapitalkostnader	-292 388
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 016 988

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 602.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 650
SUM KONSULENTHONORAR	-7 650

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 973
Drift/vedlikehold VVS	-7 350
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 633
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-86 833
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-999
Kostnader dugnader	-159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-153 860

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-90 163
Renovasjonsavgift	-67 783
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 946

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 488
Driftsmateriell	-1 498
Lyspærer og sikringer	-555
Renhold ved firmaer	-61 288
Andre fremmede tjenester	-10 474
Andre kontorkostnader	-1 776
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-877
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 391

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 598
SUM FINANSINNTEKTER	1 598

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-143 932
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-62 537
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-157 848
Renter på leverandørgjeld	-217
SUM FINANSKOSTNADER	-364 534

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2000	20 217 500
SUM BYGNINGER	20 217 500

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.212/bnr.383

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**

Avregningskonto IN-lån	1 315
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 315

**NOTE: 14****UDEKKET TAP**

Udekket tap	-3 714 718
Egenkapital fra IN tidligere	3 931 525
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 137 120
SUM UDEKKET TAP	-920 313

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2022	-3 177 635
Nedbetalt tidligere	92 452
Nedbetalt i år	90 385
	-2 994 798

OBOS-Banken, lån 2, Overført fra Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2011	-9 449 258
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 398 241
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	111 741
Nedbetalt tidligere, IN	3 931 525
Nedbetalt i år, IN	85 919
	-3 921 832
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 916 630

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-24 837 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-24 837 900

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 837 900
Pantelån	6 916 630
Påløpte avdrag	13 595
Beregnete IN-forpliktelser	2 794 405
TOTALT	34 562 530

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 217 500
Tomt	10 420 000
TOTALT	30 637 500



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565744. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Skiftet tak med undertak. Utbedret fasade	Drogseth As har vært utførende entreprenør. Moderne Byggfornyelse har forestått prosjektledelse
-------------	---	---



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.07.24

Selskapsnummer: 5383 Selskapsnavn: Fuglehauggt. 12 BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christian F. Norløff fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som protokollvitner ble Zydrunas Kamarauskas foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Zydrunas Kamarauskas

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kristina Stephansen



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.