



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 185 155
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FAGERENG 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o John Ivar Tefrum
Wanny Woldstads veg 119
9013 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Tefrum John Ivar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	927 660	925 782
Sum inntekter		927 660	925 782
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	5 395	12 138
Annen driftskostnad	4,5,6,7	458 572	455 165
Sum kostnader		463 966	467 304
Driftsresultat		463 694	458 478
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	8	918	317
Sum finanskostnader	9	453 274	433 606
Netto finans		-452 356	-433 288
Ordinært resultat før skattekostnad		463 693	458 479
Ordinært resultat etter skattekostnad		463 693	458 479
Årsresultat		11 339	25 190
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 339	25 190
Sum overføringer og disponeringer		11 339	25 190



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,11, 13	26 633 626	26 633 626
Sum varige driftsmidler		26 633 626	26 633 626
Sum anleggsmidler		26 633 626	26 633 626
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		19 651	35 990
Andre fordringer		43 697	18 361
Sum fordringer		63 348	54 351
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 585	268 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 585	268 696
Sum omløpsmidler		327 933	323 047
SUM EIENDELER		26 961 559	26 956 673
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		223 913	198 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		300 251	288 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	21 172 231	21 205 803
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	5 390 000	5 390 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 562 231	26 595 803
Sum langsiktig gjeld		26 562 231	26 595 803
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 929	16 359
Annen kortsiktig gjeld	13,14	80 148	55 599
Sum kortsiktig gjeld		99 077	71 958
Sum gjeld		26 661 308	26 667 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 961 559	26 956 673



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

RoaId Amundsens Plass 1, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fagereng 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagereng 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslaget finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- ☛ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;



- » opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- » vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- » konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- » vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 11. april 2019
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2018 Fagereng 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	927 660	927 692	925 782	1 044 732
Sum inntekter		927 660	927 692	925 782	1 044 732
Driftskostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	395	395	888	395
Styrehonorar	3	5 000	5 000	11 250	5 000
Revisjonshonorar	4	4 529	4 639	4 380	4 864
Forretningsførerhonorar		26 460	26 460	26 392	26 460
Konsulenttjenester		713	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	2 839	0	0	2 800
Kostnader TV/Internett		58 752	60 236	58 677	46 644
Kommunale avgifter	6	160 828	170 000	166 772	168 000
Andre driftskostnader	7	3 943	1 250	1 088	9 100
Utgifter sameiet		200 508	200 508	197 856	208 464
Sum driftskostnader		463 966	468 488	467 304	471 727
Driftsresultat		463 694	459 204	458 478	573 005
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	8	918	0	317	1 000
Finanskostnader	9	453 274	405 300	433 606	523 316
Resultat finansposter		-452 356	-405 300	-433 288	-522 316
Årets resultat		11 339	53 904	25 190	50 689
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		11 339	0	25 190	0
Sum disponeringer		11 339	0	25 190	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		251 088	251 088	259 051	228 855
Periodens resultat		11 339	53 904	25 190	50 689
Avdrag på lån		-33 572	-34 648	-33 152	-32 700
Endring i disponible midler		-22 233	19 256	-7 963	17 989
Sum disponible midler		228 855	270 344	251 088	246 844



Balanse desember 2018 Fagereng 2 Borettslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 13	25 220 222	25 220 222
Tomter	11, 13	1 413 404	1 413 404
Sum varige driftsmidler		26 633 626	26 633 626
Sum anleggsmidler		26 633 626	26 633 626
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		19 651	35 990
Forskuddsfakturerte kostnader		0	15 059
Kundefordringer		37 157	3 302
Fordring finansieringsforetak		6 540	0
Sum fordringer		63 348	54 351
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		262 720	266 834
Innestående på skattetrekkskonto		1 865	1 862
Sum bankinnskudd og kontanter		264 585	268 696
Sum omløpsmidler		327 933	323 047
SUM EIENDELER		26 961 559	26 956 673

Fagereng 2 Borettslag



Balanse desember 2018 Fagereng 2 Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		65 000	65 000
Opptjent egenkapital 01.01		223 913	198 723
Årets endringer i egenkapital		11 339	25 190
Sum egenkapital 31.12		300 251	288 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13, 14	21 172 231	21 205 803
Borettsinnskudd	12, 13	5 390 000	5 390 000
Sum langsiktig gjeld		26 562 231	26 595 803
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 725	3
Leverandørgjeld		18 929	16 359
Påløpne renter		60 362	51 345
Påløpne avdrag	13, 14	4 237	4 251
Annen kortsiktig gjeld		7 774	0
Forskudd fra kunder		50	0
Sum kortsiktig gjeld		99 077	71 958
Sum gjeld		26 661 308	26 667 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 961 559	26 956 673

31.12.18

Fagereng 2 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

John Ivar Tefrum
Styreleder

Andreas Alsterlind Kristensen
Styremedlem

Fred Ivar Wilhelmsen
Styremedlem

Fagereng 2 Borettslag



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstateret.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Felleskostnader	427 488	427 464	372 366	442 068
Renter lån	405 300	405 324	463 560	523 320
Tv/internett	60 216	60 236	57 096	46 644
Avdrag lån	34 656	34 668	32 760	32 700
Sum	927 660	927 692	925 782	1 044 732

Note 2 - Personalutgifter/andre lønnskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Arbeidsgiveravgift	395	395	888	395
Sum	395	395	888	395

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Styrehonorar	5 000	5 000	11 250	5 000
Sum	5 000	5 000	11 250	5 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Revisjon	4 529	4 639	4 380	4 864
Sum	4 529	4 639	4 380	4 864

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulenttjenester.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Vedlikehold bygg	0	0	0	2 500
Utvendig anlegg	2 613	0	0	0
Kostnader dugnad	226	0	0	300
Sum	2 839	0	0	2 800

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



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 6 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Eiendomsskatt	47 042	58 000	57 684	47 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	113 786	112 000	109 088	121 000
Sum	160 828	170 000	166 772	168 000

Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Lokalleie	0	1 000	900	0
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	244	0	0	0
Kontorrekvisita/kopiering	2 290	0	0	3 600
Kurs, reiser, møter	0	0	0	5 200
Bank og kortgebyr	219	250	188	200
Omkostninger, gebyr, salær kunder	1 141	0	0	0
Andre driftskostnader	49	0	0	100
Sum	3 943	1 250	1 088	9 100

Note 8 - Finansinntekter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Renteinntekter bank	918	0	317	1 000
Sum	918	0	317	1 000

Note 9 - Finanskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Renter leverandørgjeld	0	0	535	0
Pantegjeldsrenter	453 274	405 300	433 071	523 316
Sum	453 274	405 300	433 606	523 316

Fagereng 2 Borettslag - noter



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 10 - Bygninger

Anskaffelsesår 2008

Kostpris opprinnelig	25 220 222
Bokført verdi pr. 31.12.	25 220 222

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2018:

Gj.snittlig omsetningsverdi

2 stk. leiligheter, 65 kvm

1 540 000

Note 11 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 1 413 404

Gnr 118/ bnr 539

Tomten er kjøpt i 2008

Note 12 - Borettsinnskudd

	2018	2017
Borettsinnskudd	5 390 000	5 390 000
Sum	13	5 390 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantestillelser

	2018	2017
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	26 566 468	26 600 054
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	26 633 626	26 633 626



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 14 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.
Lånene har flytende rente. Lån 12130416371 er avdragsfritt til 16.02.2025.
Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Lånenummer:	12130416398	12130416371
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	2.38 %	2.38 %
Betingelser:	3 mnd NOBOR + 1,1% margin	3 mnd NIBOR + 1,1% margin
Beregnet innfridd:	16.11.2044	16.11.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 860 627	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 210 054	20 000 000
Avdrag i perioden:	33 586	0
Lånesaldo 31.12:	1 176 468	20 000 000

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130416371	1	1 943 544	1 943 544
	2	1 850 994	3 701 988
	1	1 795 465	1 795 465
	2	1 739 935	3 479 870
	1	1 730 680	1 730 680
	1	1 693 660	1 693 660
	1	1 406 757	1 406 757
	1	1 129 107	1 129 107
	1	1 092 087	1 092 087
	1	1 064 322	1 064 322
	1	962 518	962 518
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130416398	1	114 326	114 326
	2	108 882	217 764
	1	105 615	105 615
	2	102 349	204 698
	1	101 804	101 804
	1	99 627	99 627
	1	82 750	82 750
	1	66 418	66 418
	1	64 240	64 240
	1	62 607	62 607
	1	56 619	56 619
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12130416371 har første avdrag 16.02.2025 med kr 196 972	1	1 943 544	6 380
	2	1 850 994	6 077
	1	1 795 465	5 894
	2	1 739 935	5 712
	1	1 730 680	5 682

Fagereng 2 Borettslag - noter



Fagereng 2 Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	1 693 660	5 560
1	1 406 757	4 618
1	1 129 107	3 707
1	1 092 087	3 585
1	1 064 322	3 494
1	962 518	3 160



Resultat og balanse med noter for Fagereng 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fagereng 2 Borettslag

10.04.2019	Fred Ivar Wilhelmsen (Styremedlem)
07.04.2019	Andreas Alsterlind Kristensen (Styremedlem)
10.04.2019	John Ivar Tefrum (Styreleder)



Årsregnskap 2018 Fagereng 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	927 660	927 692	925 782	1 044 732
Sum inntekter		927 660	927 692	925 782	1 044 732
Driftskostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	395	395	888	395
Styrehonorar	3	5 000	5 000	11 250	5 000
Revisjonshonorar	4	4 529	4 639	4 380	4 864
Forretningsførerhonorar		26 460	26 460	26 392	26 460
Konsulenttjenester		713	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	2 839	0	0	2 800
Kostnader TV/Internett		58 752	60 236	58 677	46 644
Kommunale avgifter	6	160 828	170 000	166 772	168 000
Andre driftskostnader	7	3 943	1 250	1 088	9 100
Utgifter sameiet		200 508	200 508	197 856	208 464
Sum driftskostnader		463 966	468 488	467 304	471 727
Driftsresultat		463 694	459 204	458 478	573 005
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	8	918	0	317	1 000
Finanskostnader	9	453 274	405 300	433 606	523 316
Resultat finansposter		-452 356	-405 300	-433 288	-522 316
Årets resultat		11 339	53 904	25 190	50 689
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		11 339	0	25 190	0
Sum disponeringer		11 339	0	25 190	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		251 088	251 088	259 051	228 855
Periodens resultat		11 339	53 904	25 190	50 689
Avdrag på lån		-33 572	-34 648	-33 152	-32 700
Endring i disponible midler		-22 233	19 256	-7 963	17 989
Sum disponible midler		228 855	270 344	251 088	246 844



Balanse desember 2018 Fagereng 2 Borettslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 13	25 220 222	25 220 222
Tomter	11, 13	1 413 404	1 413 404
Sum varige driftsmidler		26 633 626	26 633 626
Sum anleggsmidler		26 633 626	26 633 626
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		19 651	35 990
Forskuddsfakturerte kostnader		0	15 059
Kundefordringer		37 157	3 302
Fordring finansieringsforetak		6 540	0
Sum fordringer		63 348	54 351
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		262 720	266 834
Innestående på skattetrekkskonto		1 865	1 862
Sum bankinnskudd og kontanter		264 585	268 696
Sum omløpsmidler		327 933	323 047
SUM EIENDELER		26 961 559	26 956 673

Fagereng 2 Borettslag



Balanse desember 2018 Fagereng 2 Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		65 000	65 000
Opptjent egenkapital 01.01		223 913	198 723
Årets endringer i egenkapital		11 339	25 190
Sum egenkapital 31.12		300 251	288 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13, 14	21 172 231	21 205 803
Borettsinnskudd	12, 13	5 390 000	5 390 000
Sum langsiktig gjeld		26 562 231	26 595 803
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 725	3
Leverandørgjeld		18 929	16 359
Påløpne renter		60 362	51 345
Påløpne avdrag	13, 14	4 237	4 251
Annen kortsiktig gjeld		7 774	0
Forskudd fra kunder		50	0
Sum kortsiktig gjeld		99 077	71 958
Sum gjeld		26 661 308	26 667 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 961 559	26 956 673

31.12.18

Fagereng 2 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

John Ivar Tefrum
Styreleder

Andreas Alsterlind Kristensen
Styremedlem

Fred Ivar Wilhelmsen
Styremedlem

Fagereng 2 Borettslag



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Felleskostnader	427 488	427 464	372 366	442 068
Renter lån	405 300	405 324	463 560	523 320
Tv/internett	60 216	60 236	57 096	46 644
Avdrag lån	34 656	34 668	32 760	32 700
Sum	927 660	927 692	925 782	1 044 732

Note 2 - Personalutgifter/andre lønnskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Arbeidsgiveravgift	395	395	888	395
Sum	395	395	888	395

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Styrehonorar	5 000	5 000	11 250	5 000
Sum	5 000	5 000	11 250	5 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Revisjon	4 529	4 639	4 380	4 864
Sum	4 529	4 639	4 380	4 864

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulent tjenester.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Vedlikehold bygg	0	0	0	2 500
Utvendig anlegg	2 613	0	0	0
Kostnader dugnad	226	0	0	300
Sum	2 839	0	0	2 800

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



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 6 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Eiendomsskatt	47 042	58 000	57 684	47 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	113 786	112 000	109 088	121 000
Sum	160 828	170 000	166 772	168 000

Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Lokalleie	0	1 000	900	0
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	244	0	0	0
Kontorrekvisita/kopiering	2 290	0	0	3 600
Kurs, reiser, møter	0	0	0	5 200
Bank og kortgebyr	219	250	188	200
Omkostninger, gebyr, salær kunder	1 141	0	0	0
Andre driftskostnader	49	0	0	100
Sum	3 943	1 250	1 088	9 100

Note 8 - Finansinntekter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Renteinntekter bank	918	0	317	1 000
Sum	918	0	317	1 000

Note 9 - Finanskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Renter leverandørgjeld	0	0	535	0
Pantegjeldsrenter	453 274	405 300	433 071	523 316
Sum	453 274	405 300	433 606	523 316

Fagereng 2 Borettslag - noter



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 10 - Bygninger

Anskaffelsesår 2008

Kostpris opprinnelig	25 220 222
Bokført verdi pr. 31.12.	25 220 222

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2018:

Gj.snittlig omsetningsverdi

2 stk. leiligheter, 65 kvm

1 540 000

Note 11 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 1 413 404

Gnr 118/ bnr 539

Tomten er kjøpt i 2008

Note 12 - Borettsinnskudd

	2018	2017
Borettsinnskudd	5 390 000	5 390 000
Sum	13	5 390 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantestillelser

	2018	2017
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	26 566 468	26 600 054
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	26 633 626	26 633 626



Fagereng 2 Borettslag - noter

Note 14 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.
Lånene har flytende rente. Lån 12130416371 er avdragsfritt til 16.02.2025.
Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Lånenummer:	12130416398	12130416371
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	2.38 %	2.38 %
Betingelser:	3 mnd NOBOR + 1,1% margin	3 mnd NIBOR + 1,1% margin
Beregnet innfridd:	16.11.2044	16.11.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 860 627	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 210 054	20 000 000
Avdrag i perioden:	33 586	0
Lånesaldo 31.12:	1 176 468	20 000 000

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130416371	1	1 943 544	1 943 544
	2	1 850 994	3 701 988
	1	1 795 465	1 795 465
	2	1 739 935	3 479 870
	1	1 730 680	1 730 680
	1	1 693 660	1 693 660
	1	1 406 757	1 406 757
	1	1 129 107	1 129 107
	1	1 092 087	1 092 087
	1	1 064 322	1 064 322
	1	962 518	962 518
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130416398	1	114 326	114 326
	2	108 882	217 764
	1	105 615	105 615
	2	102 349	204 698
	1	101 804	101 804
	1	99 627	99 627
	1	82 750	82 750
	1	66 418	66 418
	1	64 240	64 240
	1	62 607	62 607
	1	56 619	56 619
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12130416371 har første avdrag 16.02.2025 med kr 196 972	1	1 943 544	6 380
	2	1 850 994	6 077
	1	1 795 465	5 894
	2	1 739 935	5 712
	1	1 730 680	5 682

Fagereng 2 Borettslag - noter



Fagereng 2 Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	1 693 660	5 560
1	1 406 757	4 618
1	1 129 107	3 707
1	1 092 087	3 585
1	1 064 322	3 494
1	962 518	3 160