



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 846 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLHYTTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 827 175	9 719 687
Sum inntekter		10 827 175	9 719 687
Kostnader			
Lønnskostnad		1 279 604	1 160 243
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 794	73 794
Annen driftskostnad		15 866 819	16 486 005
Sum kostnader		17 220 218	17 720 042
Driftsresultat		-6 393 043	-8 000 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 180	6 860
Sum finansinntekter		17 180	6 860
Annen finanskostnad		1 373 477	724 902
Sum finanskostnader		1 373 477	724 902
Netto finans		-1 356 297	-718 042
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 749 340	-8 718 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 749 340	-8 718 397
Årsresultat		-7 749 340	-8 718 397
Totalresultat		-7 749 340	-8 718 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 749 340	-8 718 397
Sum overføringer og disponeringer		-7 749 340	-8 718 397



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		62 537 469	62 537 469
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		84 283	158 077
Sum varige driftsmidler		62 621 752	62 695 546
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		213 336	
Sum finansielle anleggsmidler		213 336	0
Sum anleggsmidler		62 835 088	62 695 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 691
Andre fordringer		392 071	375 507
Sum fordringer		392 071	378 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 717 594	9 926 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 717 594	9 926 098
Sum omløpsmidler		3 109 665	10 304 296
SUM EIENDELER		65 944 753	72 999 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 414 888	6 665 548
Sum opptjent egenkapital		-14 414 888	-6 665 548
Sum egenkapital		-14 395 088	-6 645 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 417 616	55 213 000
Øvrig langsiktig gjeld		23 224 873	23 012 600
Sum annen langsiktig gjeld		79 642 489	78 225 600
Sum langsiktig gjeld		79 642 489	78 225 600
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 592	5 144
Leverandørgjeld		525 805	1 261 132
Skyldige offentlige avgifter		73 184	69 666
Annen kortsiktig gjeld		86 771	84 048
Sum kortsiktig gjeld		697 352	1 419 990
Sum gjeld		80 339 841	79 645 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 944 753	72 999 842



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 452223

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 846 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLHYTTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 948 846 519
FJELLHYTTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 827 175	9 719 687
Sum inntekter		10 827 175	9 719 687
Kostnader			
Lønnskostnad		1 279 604	1 160 243
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 794	73 794
Annen driftskostnad		15 866 819	16 486 005
Sum kostnader		17 220 218	17 720 042
Driftsresultat		-6 393 043	-8 000 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 180	6 860
Sum finansinntekter		17 180	6 860
Annen finanskostnad		1 373 477	724 902
Sum finanskostnader		1 373 477	724 902
Netto finans		-1 356 297	-718 042
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 749 340	-8 718 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 749 340	-8 718 397
Årsresultat		-7 749 340	-8 718 397
Totalresultat		-7 749 340	-8 718 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 749 340	-8 718 397
Sum overføringer og disponeringer		-7 749 340	-8 718 397



Organisasjonsnr: 948 846 519
FJELLHYTTA 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		62 537 469	62 537 469
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		84 283	158 077
Sum varige driftsmidler		62 621 752	62 695 546
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		213 336	
Sum finansielle anleggsmidler		213 336	0
Sum anleggsmidler		62 835 088	62 695 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 691
Andre fordringer		392 071	375 507
Sum fordringer		392 071	378 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 717 594	9 926 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 717 594	9 926 098
Sum omløpsmidler		3 109 665	10 304 296
SUM EIENDELER		65 944 753	72 999 842

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital	19 800	19 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	14 414 888	6 665 548
Sum opptjent egenkapital	-14 414 888	-6 665 548
Sum egenkapital	-14 395 088	-6 645 748
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 417 616	55 213 000
Øvrig langsiktig gjeld	23 224 873	23 012 600
Sum annen langsiktig gjeld	79 642 489	78 225 600
Sum langsiktig gjeld	79 642 489	78 225 600
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 592	5 144
Leverandørgjeld	525 805	1 261 132
Skyldige offentlige avgifter	73 184	69 666
Annen kortsiktig gjeld	86 771	84 048
Sum kortsiktig gjeld	697 352	1 419 990
Sum gjeld	80 339 841	79 645 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	65 944 753	72 999 842



Organisasjonsnr: 948 846 519
FJELLHYTTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Fjellhytta Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Selskapsnummer: 464





Velkommen til årsmøte i Fjellhytta 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/464>

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 avgi 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorarer
6. Honorar til valgkomiteen
7. Honorar til byggekomite iforbindelse med rehabilitering i borettslaget
8. Forslag om Lekeplasser i borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fjellhytta 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets leder velges til møteleder

Forslag til vedtak

Hanne-Cathrine E. Hugdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hans Myhre og Kjetil Brandt er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke årets resultat av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0464 Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.-

Sak 6

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

valgkomiteen honoreres med kr 1000 pr medlem

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 1000 pr deltaker



Sak 7

Honorar til byggekomite iforbindelse med rehabilitering i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslår å gi et ekstrahonorar til styret på kr 90 000 som følge av merarbeid knyttet til rehabiliteringen i borettslaget.

Forslag til vedtak

Byggekomiteen honoreres med kr 90 000

Sak 8

Forslag om Lekeplasser i borettslaget

Forslag fremmet av:

Inger Margrete Skogseid m.flere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøtet 2023 Lekeplasser i borettslaget Fjellhytta Brl er ferdig med fornyelse av alle rekkehusene, men i blokkene gjenstår mange tiltak som ble vedtatt på årsmøtet i 2021. Se vedlegg

Styrets innstilling

Fjellhytta borettslag er et godt sted å bo for alle; unge, gamle og alt midt mellom. I borettslaget er det noe for alle enten man vil leke, slappe av eller plukke epler. Vi har flere lekeplasser av ulik størrelse. Alle er nylig sjekket i henhold til sikkerhet og regelverk, med det resultatet at lekestativet ved 15D/10A måtte rives. Fra styret er det et omforent ønske og vedtak om videre lekeplass, men nå med en bedre utnyttelse av plassen. Styret har derfor kommet frem til en god løsning. Varamedlem Marius Nygaard har tegnet et meget godt forslag hvor det både er plass til lekestativ, flere sittebenker og grøntområde. Dette blir en god plass for alle i alle aldre. Det fine er at OBOS delfinansierer oppgraderingen med en andel "miljøpenger".

Forslag til vedtak

Forslagsstiller ber generalforsamlingen støtte punktene 1-5 i beskrivelsen punkt

Vedlegg

2. 0464 Vedlegg sak 8.pdf



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hann-Cathrine E. Hugdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon M. Foss

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Camilla Gamboerg Briså
- Marius Nygaard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kate M. Eiding
- Per Holm-Eriksen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bent Bakken
- Kari Druglimo-Nygaard



Sak 10

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:

- Marius Nygaard

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Camilla Gamborg Briså



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne-Cathrine E Hugdal	Nordsetergrenda 21 C
Nestleder	Åsmund Vegusdal	Nordsetergrenda 15 C
Styremedlem	Camilla Gamborg Briså	Nordsetergrenda 15 A
Styremedlem	Camilla Blichfeldt Lund	Nordsetergrenda 9 E
Styremedlem	Anniken Staubo	Nordsetergrenda 25 A
Varamedlem	Jon Foss	Nordsetergrenda 13 C
Varamedlem	Marius Nygaard	Nordsetergrenda 10 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hanne-Cathrine E Hugdal Nordsetergrenda 21 C

Varadelegert

Anniken Staubo Nordsetergrenda 25 A

Valgkomiteen

Bent Bakken Nordsetergrenda 17 A
Kari Druglimo-Nygaard Nordsetergrenda 10 B

Kontaktinformasjon

Styret

Borettslagets beboerportal er <http://www.vibbo.no>. Henvendelser til styret sendes primært per e-post. Adressen er: styret@fjellhytta.net.

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 Fjellhytta Borettslag

Borettslaget består av 198 andelsleiligheter.

Fjellhytta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948846519, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

157 633 634

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.



Fjellhytta Borettslag

Fjellhytta Borettslag har en fast ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes: Innkreving av eiendomsskatt og avregning for strøm el-biler.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkelser i arbeidet med rehabiliteringen av bygningsmassen. I tillegg er de kommunale avgiftene høyere og må sees i sammenheng med innkreving av eiendomsskatten. Generalforsamlingen i 2022 gav tilslutning til ekstra honorar i forbindelse med rehabilitering som det ikke var tatt høyde for da budsjettet ble satt, derfor avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang.

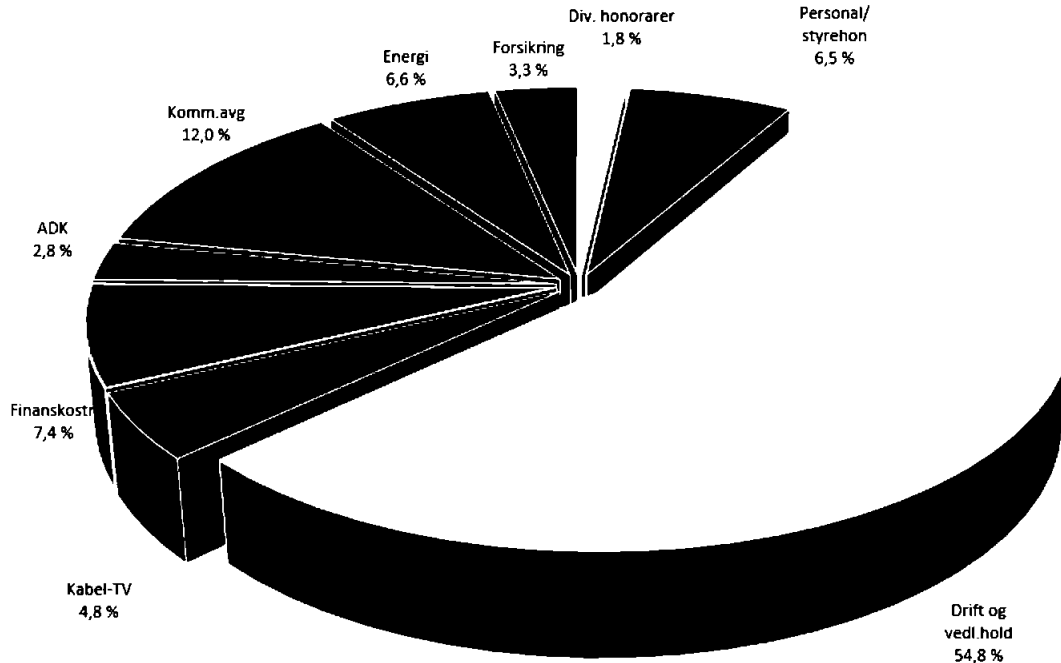
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Fjellhytta Borettslag



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 673 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter ombygging av inngangspartier, nytt låsesystem i blokkene og i garasjeanlegget, i tillegg til det generelle vedlikeholdet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13% for renovasjon, 23,4% for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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



Fjellhytta Borettslag

Lån

Fjellhytta Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt. To lån med en flytende rentesats på 3,9%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 219 840 inkl. mva. Fra 01.01.2023 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 229 076 inkl. mva

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 18% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. (10% som følge av pågående rehabilitering og 8% pga. prisstigning)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fjellhytta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellhytta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap 2 av 33 0484 Årsrapport og regnskap 2022.pdf



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>.

Oslo, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FJELLHYTTA BORETTSLAG ORG.NR. 948 846 519, KUNDENR. 464

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.	8 884 306	3 447 219	8 884 306	2 412 313
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-7 749 340	-8 718 397	-13 188 000	-13 422 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 73 794	73 794	56 000	65 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-46 388	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 3 000 000	16 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 795 384	-1 871 922	-2 222 000	-1 818 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 063	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-6 471 993	5 437 087	-15 354 000	-15 175 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 412 313	8 884 306	-6 469 694	-12 762 687

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 109 665	10 304 296
Kortsiktig gjeld	-697 352	-1 419 990
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 412 313	8 884 306



Fjellhytta Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 817 175	9 665 944	10 473 000	12 459 000
Parkeringsplasser		0	0	10 000	0
Andre inntekter	3	10 000	53 743	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 827 175	9 719 687	10 483 000	12 469 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-899 004	-856 243	-857 000	-909 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-73 794	-73 794	-56 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-9 795	-9 000	-12 000
Andre honorarer		-80 600	-4 000	-2 000	-92 000
Forretningsførerhonorar		-219 840	-214 480	-220 000	-231 000
Konsulenthonorar	7	-14 198	-38 262	-40 000	-20 000
Kontingenter		-39 600	-39 600	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-10 122 529	-11 214 024	-15 714 000	-15 673 000
Forsikringer		-607 958	-565 544	-607 000	-670 000
Kommunale avgifter	9	-2 217 157	-2 085 405	-1 961 000	-2 594 000
Energi/fyring		-1 218 979	-1 126 839	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-895 701	-815 640	-830 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-518 358	-376 416	-588 000	-439 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 220 218	-17 720 042	-22 424 000	-23 195 000
DRIFTSRESULTAT		-6 393 043	-8 000 355	-11 941 000	-10 726 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 180	6 860	30 000	40 000
Finanskostnader	12	-1 373 477	-724 902	-1 277 000	-2 736 000
RES. FINANSINNT. /- KOSTNADER		-1 356 297	-718 042	-1 247 000	-2 696 000
ÅRSRESULTAT		-7 749 340	-8 718 397	-13 188 000	-13 422 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0 -2 052 849		
Udekket tap		-7 749 340	-6 665 548		



Fjellhytta Borettslag

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	61 000 000	61 000 000
Tomt		1 537 469	1 537 469
Andre varige driftsmidler	14	84 283	158 077
Miljøbankkonto, øremerket		213 336	0
SUM ANLEGGSMIDLER		62 835 088	62 695 546
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 691
Forskuddsbetalte kostnader		258 453	217 162
Andre kortsiktige fordringer	15	133 618	158 345
Driftskonto OBOS-banken		2 666 781	6 252 673
Skattetrekkskonto OBOS-banken		38 327	36 757
Sparekonto OBOS-banken		12 486	3 636 669
SUM OMLØPSMIDLER		3 109 665	10 304 296
SUM EIENDELER		65 944 753	72 999 842
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 198 * 100		19 800	19 800
Udekket tap	16	-14 414 888	-6 665 548
SUM EGENKAPITAL		-14 395 088	-6 645 748
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 417 616	55 213 000
Borettsinnskudd	18	23 012 600	23 012 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	212 273	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 642 489	78 225 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		525 805	1 261 132
Skyldige offentlige avgifter	20	73 184	69 666
Påløpte renter		11 592	5 144
Annen kortsiktig gjeld	21	86 771	84 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		697 352	1 419 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 944 753	72 999 842



Fjellhytta Borettslag

Pantstillelse	22	118 012 600	118 012 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2023

Styret i Fjellhytta Borettslag

Camilla Gamborg Briså /s/ Camilla Blichfeldt Lund /s/ Anniken Staubo /s/

Åsmund Vegusdal /s/ Hanne-Cathrine E Hugdal /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.



Fjellhytta Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 070 184
Eiendomsskatt	226 992
Avregning strøm el-bil	180 567
Trappevask	176 256
Leietillegg påbygg	121 176
Kjellerbod	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 817 175

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leie av parkeringsplass	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	10 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-526 047
Overtid	-73 989
Påløpte feriepenger	-85 771
Arbeidsgiveravgift	-156 276
Pensjonskostnader innskudd	-27 895
AFP-pensjon	-14 040
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 868
Arbeidsklær	-11 737
SUM PERSONALKOSTNADER	-899 004

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000.

I tillegg til styrehonorar er det utbetalt kr 78 600 til byggekomite og kr 2 000 til valgkomite i henhold til vedtak på årsmøte 2022.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 9 795, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.



Fjellhytta Borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 198
SUM KONSULENTHONORAR	-14 198

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-749 812
DVS Entreprenør AS	-8 645 641
Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten	-86 890

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE

VEDLIKEHOLD -9 482 343

Drift/vedlikehold bygninger	-171 476
Drift/vedlikehold VVS	-110 631
Drift/vedlikehold elektro	-5 497
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-246 529
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 649
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 800
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 208
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 247
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-22 165
Kostnader dugnader	-5 984

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 122 529

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-233 302
Vann- og avløpsavgift	-1 183 996
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-793 447

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 217 157

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-78 248
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 558
Diverse leiekostnader/leasing	-13 668
Driftsmateriell	-14 549
Lyspærer og sikringer	-544
Renhold ved firmaer	-186 820
Domene, SMS, Officepakke	-10 908
Trykksaker	-2 416



Fjellhytta Borettslag

Andre kostnader tillitsvalgte	-9 795
Telefon, annet	-6 408
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 740
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-57 286
Gaver	-1 196
Bank- og kortgebyr	-3 008
Velferdskostnader	-94 715
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-518 358

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 300
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 880
SUM FINANSINNTEKTER	17 180

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-952 364
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-399 255
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 858
SUM FINANSKOSTNADER	-1 373 477

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1982	61 000 000
SUM BYGNINGER	61 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.157/bnr.633 og 634.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kubota F1900		
Kostpris	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	1
Sandsilo		
Kostpris	6 357	
Tilgang 1995	24 316	
Avskrevet tidligere	-30 672	1



Fjellhytta Borettslag

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2020	20 719	
Avskrevet tidligere	-13 812	
Avskrevet i år	-6 906	
		1
Snøfreser		
Kostpris	53 125	
Avskrevet tidligere	-53 124	
		1
Traktor		
Tilgang 2018	169 594	
Avskrevet tidligere	-115 889	
Avskrevet i år	-33 919	
		19 786
Vaskemaskin		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-36 629	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	53 935	
Avskrevet tidligere	-53 934	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-31 500	
Avskrevet i år	-9 000	
		4 500
Parkbenker		
Tilgang 2018	32 100	
Avskrevet tidligere	-22 470	
Avskrevet i år	-6 420	
		3 210
Boder		
Tilgang 2021	46 388	
Avskrevet tidligere	-9 278	
Avskrevet i år	-9 278	
		27 832
Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	49 626	
Avskrevet tidligere	-12 406	
Avskrevet i år	-8 271	
		28 949
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		84 283
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-73 794



Fjellhytta Borettslag

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning strøm el-bil 2022, innbetalt i 2023	101 949
El-bil ladepunkt 2022, viderefakturert beboer i 2023	31 669
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	133 618

NOTE: 16

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-40 591 555	
Nedbetalt tidligere	1 378 555	
Nedbetalt i år	1 795 384	
		-37 417 616

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-16 000 000	
Økning i år	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-19 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-56 417 616
------------------------------------	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene



Fjellhytta Borettslag

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024	Første avdrag er 30/10-2024
1002, 1005, 1008, 1023, 1032, 2002		100
2005, 2008, 2011, 2014, 2017, 2020		100
2023, 2026, 2029, 2032, 2035, 3002		100
3005, 3008, 3011, 3014, 3017, 3020		100
3023, 3026, 3029, 3032, 4011, 4014		100
4017, 4020, 4023		100
101, 102, 103, 104, 107, 108		150
109, 110, 111, 112, 113, 114		150
115, 116, 117, 119, 120, 121		150
122, 123, 124, 125, 126, 128		150
129, 130, 131, 132, 133, 134		150
1026, 1029, 1035		150
118, 127, 1009, 1012, 1015, 1018		200
1021, 1024, 1027, 1030, 1037, 1038		200
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044		200
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050		200
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056		200
1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062		200
1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068		200
1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074		200
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080		200
2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009		200
2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018		200
2019, 2021, 2022, 2024, 2025, 2027		200
2028, 2030, 2031, 2033, 2034, 2036		200
3001, 3003, 3004, 3006, 3007, 3009		200
3010, 3012, 3013, 3015, 3016, 3018		200
3019, 3021, 3022, 3024, 3025, 3027		200
3028, 3030, 3031, 3033, 4010, 4012		200
4013, 4015, 4016, 4018, 4019, 4021		200
4022, 4024		200
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1010		250
1013, 1016, 1019, 1022, 1025, 1028		250
1031, 1033, 1034, 1036		250



Fjellhytta Borettslag

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-22 809 400
Tilleggsinnbetalt 2002	-91 300
Tilleggsinnbetalt 2003	-111 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-23 012 600

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-212 273
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-212 273

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-38 327
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 857
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-73 184

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-85 771
Annens kortsiktig gjeld	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-86 771

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 012 600
Pantelån	56 417 616
TOTALT	79 430 216

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

Bygninger	61 000 000
Tomt	1 537 469
TOTALT	62 537 469



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden avholdt 11 ordinære styremøter.

Vi har hatt dialog med naboborettslagene Nordseter brl, Åssida brl og Nordseterskogen brl vedrørende tips og råd i forhold til større rehabiliteringer og mulig energisparetiltak, samt at vi også deler informasjon om hva vi har gjort av rehabilitering. Det har også vært jevnlig møter med utbygger DVS og byggkonsulent fra Dr. Tech Apeland.

Fjellhytta borettslag har i 2022 fortsatt på sin rehabiliterings og- fornyelsesplan. Arbeidene i rekkehusene er slutført. Det har blitt skiftet takbelegg på alle takene i terrasseblokkene. Gesimser er påbygd i hht. forsikringskrav, og beslag og taksluk er skiftet. Etter et prøveprosjekt i Ngr 10B har styret iverksatt oppgradering av alle inngangspartiene. Dette er et pågående arbeid. Rehabiliteringen fortsetter i 2023.

Ellers har Fjellhytta brl gjennomført dugnader, hvor styret/gartner har beskåret og fjernet en del store og syke trær. Styret jobber tett med gartner for å holde frukttrær friske og pene slik at vi kan nyte de deilige fruktene de bærer. Takk for stort engasjement og oppmøte ved dugnadene!

Styret i Fjellhytta samarbeider godt og har svært engasjerte styremedlemmer. Dette året har fokuset vært på arbeidet med en vedlikeholds- og fornyelsesplan. Borettslaget har også arrangert en jubileumsfest for andelseierne, som ble godt tatt imot.

Styret bruker Vibbo for digital kommunikasjon med beboere i borettslaget med nyttig informasjon og nyheter i tillegg til nyhetsbrev som legges i postkasse. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på <https://vibbo.no/fjellhytta>. I tillegg har borettslaget en facebookgruppe som heter Fjellhytta borettslag.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596600. 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

- 2022 Nytt takbelegg og blikkenslager arbeid på terrasseblokkene.
Nye ytterdører på rekkehusene. Slutføring maling av rekkehus.
- 2021 Påbegynt rehabilitering av borettslaget.
Ny asfalt i garasjen
Seks nye boder i Ngr 10A (nedlagt vaskeri)
Nytt takbelegg og blikk/nedløp på rekkehusene
Nytt panel, takbelegg og blikk/nedløp på utebod og søppeldør til rekkehusene
- 2019 Ny isolasjon/panel på kjøkkensiden av blokkene.
Noen gavl-vegger på rekkehusene ble også tatt.
Oppgradering av dreneringsgrøft ovenfor Ngr 15.
- 2017 Ladestasjoner for el- og hybrid biler er installert i garasjeanlegget.
Infrastruktur ligger til rette for at andelseiere kan søke styret og sette opp ladepunkt til avtalt pris.
Styringsskap for ventilasjon i Ngr 15 er byttet.
- 2016 Ny isolasjon og panel på rekkehusene, dvs. østveggene fikk ny isolasjon og panel. Dette ble ferdig sommeren 2016.
Det ble gjennomført beising i borettslaget.
I henhold til 5 års-rutine er brannslukningsapparater byttet.
Kontroll av lekeplassene. Reparert og byttet etter mottatt rapport.
Ferdigstilt rehabilitering som startet i 2014.
- 2015 Etablert avtrekk fra grunnen for å redusere radon i Ngr.10
Ny brannør i garasjen som fører opp til Nordsetergrenda 15.
Nye utelys er montert over garasjeporten og mot lille gjesteparkering
Rekkehusene har fått ny isolasjon (Glava ekstrem) og nytt panel på de vestvendte veggene.
Fasadeendring på rekkehusene, finerplater er erstattet med rødt panel.
I forbindelse med rehabiliteringen er det lagt ny kabling for internett og tv i terrasseblokkene (betales av Get). De nye kablene går i terrasseblokkenes endevegger og er ført inn i hver leilighet fra stuesiden. Betongrehabilitering terrasseblokker – stueside og kjøkkenside. Noen steder har det vært omfattende reparasjoner. Det er eksempelvis funnet store planker i betongen. Dette er reparert. Helt nytt katodeanlegg er montert i terrasseblokkene, på kjøkkenside og stueside.
Nytt gulvbelegg på terrasse på kjøkkensiden og enkelte terrasser på stuesiden.
Nytt rekkverk med dryppnese på kjøkken i terrasseblokkene for å forhindre sprut inn på terrassen.
Nye inngangsdører i endevegger i terrasseblokkene. Arbeidet utført etter endringsmelding.



- Alle endevegger i rekkehus og terrasseblokker er fornyet med ny og bedre isolasjon. Isolasjonsarbeid er og utført på utspringene i terrasseblokkene sistnevnte etter en endringsmelding.
- Ny gesims er montert i alle terrasseblokkene. Arbeidet er utført etter endringsmelding.
- På stuesiden er det montert nye nedløpsrør.
- Vinduer i endevegger i terrasseblokkene har fått montert blikkeslag for bedre og enklere vedlikehold (ikke nødvendig å male).
- Samtlige vinduer og balkongdører i rekkehus og terrasseblokker er byttet ut til en ny standard. Det er valgt tre-lags vinduer og låsbare (nøkkel) terrassedører.
- I rekkehusene og i endevegger i terrasseblokkene er det skiftet til duggfrie vinduer.
- Stuevegg i terrasseblokkene blir totalt fornyet. Bakgrunnen er store skjevheter og dermed vansker med å sette inn nye vinduer og terrassedør.
- Siden veggen av den grunn måtte tas ned, besluttet styret å bygge veggen på nytt med ny isolasjon (Glava ekstrem) og vindsperre.
- Utføres etter en endringsmelding.
- 2014 Alle gulvbelegg i alle oppganger i terrasseblokkene er skurt ned og bonet. Det er laget ny dreneringsgrøft i området fra Ngr. 1C til Ngr. 13C. Periodisk kontroll av lekeplasser samt nødvendig vedlikehold/reparasjoner er utført.
- Det er bygd takbroer i alle rekkehus for å sikre tilgang til piper slik at piper kan bli feid (pålegg fra Oslo Brann og redningsetat).
- Samarbeidet med Nordseter brl om ny maskingarasje.
- Etablert samarbeid med Nordstrand bydel om vedlikehold av grøntområder.
- Etablert system for oversikt over personer som har behov for assistanse ved en brannsituasjon.
- Oppdatert møteplassinformasjon i forbindelse med brannsituasjon.
- Radonutbedringer foretatt i Ngr 10.
- 2013 To nye fartsdempere ved rekkehusene. Ny trapp i nr. 13 A. Vedlikehold av lekeplasser.
- Lys ved nedgangen til garasjen ved nr 15 D (2 punkter)
- 2012 Ny vaskemaskin i nr 1. 4 stk fartsdempere.
- 2011 Rehabilitering av støttemur ved nedkjørsel til garasjeanlegget. Oppgradering av lekeplass.
- 2010 Beising, radonmåling og kontroll av katodeanlegg
- 2009 5 års kontroll av brannslukkere.
- 2008/2009 Garasjer vedlikehold. Nye tørketromler i vaskeriene.
- 2007/2008 2 lekeplasser oppgradert med nytt underlag og noen nye apparater. Overgang til digital kabel-tv. Avtale med GET. Ny lysarmatur i oppgangene.
- 2006/2007 Oppussing av oppganger startet i 2006 og ble fullført i 2007. Utelys montert i gangveier. Ny utebelysning på blokkene. Nye videokameraer montert i garasjen. Nytt calling-anlegg i blokkene
- 2005 Nye lekeplass og lekeapparater
- Betongvedlikehold/katodeanlegg vedlikeholdt. Ventilasjonsrens.
- 2004 Alle veier og gangveier asfaltert. Alle brannslukkere skiftet ut.
- 2004 Alle hovedstoppekraner skiftet i terrasseblokkene. Yttervegger og vinduer beiset.



SAK 8 Vedlegg

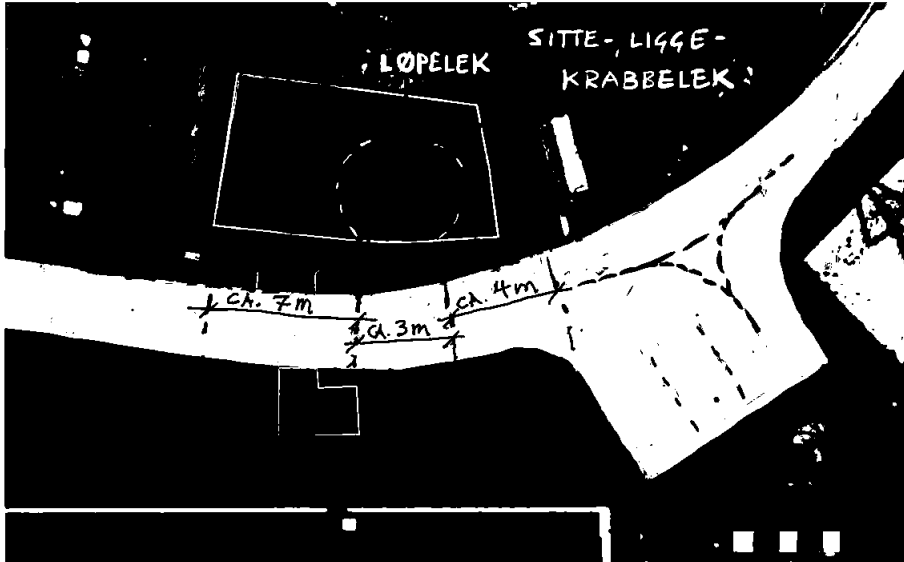
Forslag til årsmøtet 2023 Lekeplasser i borettslaget

Fjellhytta Brl er ferdig med fornyelse av alle rekkehusene, men i blokkene gjenstår mange tiltak som ble vedtatt på årsmøtet i 2021. I dagens økonomiske situasjon er det derfor viktig at borettslaget tenker nøye over hva fellesskapets penger skal brukes på. Styret har vedtatt å utbedre og fornye tre lekeplasser i borettslaget. Det gjelder plassene ved Nordsetergrenda nr 10A/15D, ved nr 7D og ved nr 3F. Beslutningen ble fattet før styret hadde innhentet pristilbud på arbeidene, og saken er ikke behandlet i årsmøte. Pristilbudene varierer mellom ca 0,8 mill kroner og 1,5 mill kroner, avhengig av hvilke løsninger som evt. velges. I tillegg kommer årlige utgifter på flere tusen kroner til avtaler om kontroll og vedlikehold av plassene. (Nb! Tallene omfatter ikke mulige tiltak på dagens små sandlekeplasser, heller ikke på lekeplassen med to husker som ligger utenfor gavlen til nr 10A.) Fjellhytta er et barnevennlig område, og det er vi glade for. Men, vi savner en diskusjon blant beboerne om hvor mange lekeplasser vi trenger. Det er en realitet at de eksisterende plassene brukes lite av barna våre etter at de har fylt 8-9 år. Lett tilgjengelige lekeplasser fins dessuten på skolene og barnehagene i nærmiljøet og i nabo-borettslagene. I tillegg er vi så heldige å ha skog og natur omkring oss som barn i alle aldre ofte synes er morsommere og mer utfordrende enn ferdig innredete lekeplasser.

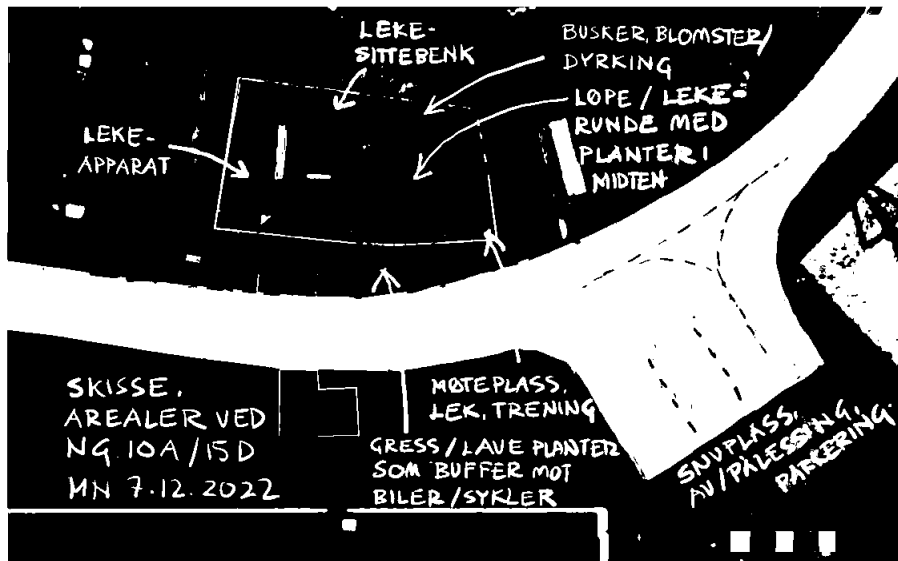
Vi som har underskrevet denne saken, foreslår følgende:

1. Borettslaget bør prioritere fornyelse av lekeplassen ved nr 7D og ha denne som borettslagets hovedlekeplass. Den ligger skjermet, trafiksikkert og solrikt til. Det er god plass rundt hvis vi på sikt skulle ønske å utvide.
2. Den større lekeplassen (med to husker) utenfor gavlen på nr. 10A opprettholdes. På lengre sikt kan borettslaget vurdere behovet for å oppgradere denne plassene.
3. De små sandlekeplassene i uteområdet opprettholdes
4. Lekeplassen ved nr 3F bør gjøres om til grøntområde. Plassen ligger like ved nr 7D og tett på omkringliggende rekkehus og blokker.
5. Lekeplassen ved 10A/15D som ble revet i 2022, bør gjøres om til en hyggelig og grønn uteplass for beboere i alle aldre. Til en begrenset kostnad kan den utstyres med bord og litt flere sitteplasser enn de to eksisterende benkene. En slik plass er kanskje ekstra viktig for de som bor i blokkene og ikke har tilgang til privat hage på bakkeplan. Vi vil dessuten peke på at området rundt nr 10A og 15D er det travleste og mest trafikkfarlige stedet i borettslaget, med snuplass, mange ryggende biler, mye gjennomgangstrafikk og håndverkere som parkerer bilene sine mens de utfører arbeid hos beboere. Dessuten plasseres byggeplasskontor, mm utenfor gavlen ved 10A hver gang borettslaget gjennomfører større utbedringer. Alt dette er med på å gjøre området mindre egnet til lekeplass.

Forslaget er fremmet av Inger Margrete Skogseid, Ngr 10A på vegne av Inger Margrete Skogseid, Valdemar Staunbjerg, Inger og Ole Tommelstad, Svein Feldt, Inger og Bård Dørum, Ingar Nordum, Julie Nystad og Simen Skogseid, Kari Druglimo Nygaard og Andreas K Nygaard, Line Wasserfall Johannessen, Bjørg og Erling Fredheim, Finn Arild Kollum, familien Lübbe, Hilde Henriksen og Nina Storeng, Ellen Urstein, Cato Praner. Erik A, Berg Johnsen og Benedikte Jørgensen Lund.



Tilrettelegging for variert bruk av delområder som overlapper hverandre. Størrelsen på delene kan justeres. Alle deler kan benyttes til lek. Noen grønne felter rammer inn leken, og skaper buffersone mot veien. Samtidig dempes preget av en åpen plass, som ofte vil være tom. Snuplass og oppstillingsplasser (kort og lengre tid) er samlet på sydsiden av svingen. Frigjorte arealer brukes både til lek, grønt og møteplass.



Skisse av mulig helhetsløsning som kombinerer lek, grønne innslag og gode møteplasser. "Rotunden" med planter i midten kan utformes for å brukes i mange former for lek og trening, og ha rekkverk og kanter som vi kan lene oss til eller sitte på. Arealer tilsvarende det opprinnelige lekeområdet (markert med hvit strek) er fortsatt tilrettelagt for lek. Området ved benkene er stort nok for treff der vi kan ta med egne stoler og bord.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.23

Selskapsnummer: 464 **Selskapsnavn:** Fjellhytta Borettslag

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>Hanne-Cathrine E. Hugdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hans Myhre og Kjetil Brandt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.-

For

Mot

Sak 6 Honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen honoreres med kr 1000 pr deltaker

For

Mot

Sak 7 Honorar til byggekomite iforbindelse med rehabilitering i borettslaget

Byggekomiteen honoreres med kr 90 000

For

Mot

Sak 8 Forslag om Lekeplasser i borettslaget

Forslagsstiller ber generalforsamlingen støtte punktene 1-5 i beskrivelsen punkt

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hann-Cathrine E. Hugdal

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jon M. Foss

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Camilla Gamboerg Briså

Marius Nygaard

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Kate M. Eiding

Per Holm-Eriksen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Bent Bakken

Kari Druglimo-Nygaard

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Marius Nygaard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Camilla Gamborg Briså

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.