



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 251 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 3611 Fjelbergtoppen borettslag
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 540 632 | 1 540 632 |
| Sum inntekter | | 1 540 632 | 1 540 632 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 71 565 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 1 077 742 | 710 337 |
| Sum kostnader | | 1 149 307 | 784 502 |
| Driftsresultat | | 391 325 | 756 130 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 19 649 | 19 357 |
| Sum finansinntekter | | 19 649 | 19 357 |
| Annen finanskostnad | | 169 269 | 184 641 |
| Sum finanskostnader | | 169 269 | 184 641 |
| Netto finans | | -149 620 | -165 284 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 241 706 | 590 846 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 241 706 | 590 846 |
| Årsresultat | | 241 706 | 590 846 |
| Totalresultat | | 241 706 | 590 846 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 241 706 | 590 846 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 241 706 | 590 846 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 21 217 858 | 21 217 858 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 217 858 | 21 217 858 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 21 217 858 | 21 217 858 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 14 401 | 59 311 |
| Sum fordringer | | 14 401 | 59 311 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 722 769 | 521 877 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 722 769 | 521 877 |
| Sum omløpsmidler | | 737 170 | 581 188 |
| SUM EIENDELER | | 21 955 028 | 21 799 046 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 7 994 898 | 7 753 192 |
| Sum opptjent egenkapital | | 7 994 898 | 7 753 192 |
| Sum egenkapital | | 7 997 298 | 7 755 592 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 484 340 | 10 652 237 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 2 917 600 | 2 917 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 401 940 | 13 569 837 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 401 940 | 13 569 837 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 406 501 | 412 140 |
| Leverandørgjeld | | 148 750 | 61 476 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 539 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 555 790 | 473 616 |
| Sum gjeld | | 13 957 730 | 14 043 453 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 21 955 028 | 21 799 046 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459277

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 251 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 3611 Fjelbergtoppen borettslag
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 884 251 532
FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 540 632 | 1 540 632 |
| Sum inntekter | | 1 540 632 | 1 540 632 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 71 565 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 1 077 742 | 710 337 |
| Sum kostnader | | 1 149 307 | 784 502 |
| Driftsresultat | | 391 325 | 756 130 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 19 649 | 19 357 |
| Sum finansinntekter | | 19 649 | 19 357 |
| Annen finanskostnad | | 169 269 | 184 641 |
| Sum finanskostnader | | 169 269 | 184 641 |
| Netto finans | | -149 620 | -165 284 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | 241 706 | 590 846 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | 241 706 | 590 846 |
| Årsresultat | | 241 706 | 590 846 |
| Totalresultat | | 241 706 | 590 846 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 241 706 | 590 846 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 241 706 | 590 846 |



Organisasjonsnr: 884 251 532
FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 21 217 858 | 21 217 858 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 21 217 858 | 21 217 858 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 14 401 | 59 311 |
| Sum fordringer | | 14 401 | 59 311 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 722 769 | 521 877 |
| Sum omløpsmidler | | 737 170 | 581 188 |
| SUM EIENDELER | | 21 955 028 | 21 799 046 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 7 994 898 | 7 753 192 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 7 994 898 | 7 753 192 |
| Sum egenkapital | 7 997 298 | 7 755 592 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 10 484 340 | 10 652 237 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2 917 600 | 2 917 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 13 401 940 | 13 569 837 |
| Sum langsiktig gjeld | 13 401 940 | 13 569 837 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 406 501 | 412 140 |
| Leverandørgjeld | 148 750 | 61 476 |
| Annen kortsiktig gjeld | 539 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 555 790 | 473 616 |
| Sum gjeld | 13 957 730 | 14 043 453 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 21 955 028 | 21 799 046 |



Organisasjonsnr: 884 251 532
FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Fjeldbergtoppen Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fjeldbergtoppen Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3611>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fjeldbergtoppen Borettslag

Nora Marie Evensen

Thor-Henning Isaksen

Marie Tindlund Haugaløkken



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nora Marie Evensen og Thor-Henning Isaksen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-

Styrets innstilling

Styret har sett at de ligger lagt over gjennomsnittet for styrehonorar med tanke på borettslagets størrelse. Derfor synes styret det er rimelig å redusere honoraret fra kr.65 000 til kr. 36 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36 000,- til fordeling.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Slå sammen.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|----------------------|--|-------------------|
| Leder | Nora Marie Evensen, på valg 2021 | Fjeldberglia 11 |
| Styremedlem | Thor-Henning Isaksen, på valg 2021 | Fjeldberglia 7 |
| Styremedlem/sekretær | Marie Tindlund Haugaløkken, på valg 2022 | Fjeldberglia 13 C |
| Varamedlem | Fredrik Nordeng, på valg 2021 | Fjeldberglia 13 E |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fjeldbergtoppen Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Fjeldbergtoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884251532, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Fjeldberglia 2-11
Fjeldberglia 13A-F, 15A-F
Sagbruksveien 5,7,9,11

Gårds- og bruksnummer :
210 1219

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Fjeldbergtoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.



Styrets arbeid

Masseutglidninger

OBOS prosjekt ble kontaktet fordi prosjektet var utenfor styrets kompetanseområde, de hjalp oss med tilstandsrapport og innhenting av anbud. Entreprenør som utførte arbeidet var Roar Kristoffersen Murerfirma AS, anbudet var på 336 250kr. I tillegg kom kostnadene til OBOS prosjekt for deres oppfølging og kvalitetssikring av arbeidet. Dette medførte da at borrettslaget har tatt opp ett lån for å dekke kostnadene.

Lånet borrettslaget har tatt for å kunne utføre denne nødvendige reparasjonen medførte at vi måtte sette opp felleskostnadene med 10% i første omgang. Men lånet medfører en del forutsetninger og en av disse er at felleskostnadene bør økes med 22%. Styret har da valgt å gjøre dette i 2 omganger, det vil si at felleskostnadene må økes ytterligere med 12% som følge av dette lånet.

Prosjektet ble avsluttet 14. desember med en befaring der OBOS prosjekt, entreprenør og Styreleder var til stede. Dette prosjektet har krevd mye tid i form av korrespondanse med aktører, styremøter, kontrakter og planlegging. Men styret er godt fornøyd med resultatet og anser prosjektet som vellykket.

Brannsikkerhet HMS

HMS rutiner var ikke lagt inn i HMS-verktøyet i styrerommet fra før så det var en del jobb med å finne frem informasjon om hva som er gjort i borrettslaget fra før. Alle rutiner er nå oppdatert og vil bli utført etter hvert som de blir gjeldene.

Pulverapparater – av typen 43A til hver leilighet ble bestilt, da vannslange under kjøkkenbenk ikke lenger er godkjent. Norsk Brannvernforening anbefaler å velge brannslukker med pulver hvis man kun skal ha ett slukkemiddel i boligen. Loven sier at det skal være pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver. Styret hentet inn priser på brannslukkere og fikk en god pris fra ITS5 AS hvor det inngår avtale om sjekk av pulverapparater etter fem år, og bytte etter ti år. Det er også lagt ut informasjon om bruk, montering og vedlikehold av brannslukkerne på Vibbo, denne informasjonen ligger under tema Brannsikring.

Styret har gjennomført en befaring av fellesarealer og funnet noen ting som må ordnes, blant annet at mange av utelysene på bodene ikke lyser. Det er også utfordringer rundt avfallsskuret hvor det til tider flyter over av papp og papir, det blir kastet ting som ikke hører hjemme i papirdunken (tilgrisende pizzaesker, pizzaesker med pizzabiter i, esker med plast/isopor inni), her har vi et forbedringspotensial.

Når det blir kastet ting som ikke hører hjemme i papirdunken og restavfallet risikerer vi bøter fra kommunen som kan være alt fra et par tusenlapper til det tidobbelte. Styret ber derfor alle som bor i borrettslaget om å tenke seg litt ekstra om når de skal kvitte seg med avfall og brette papiravfallet sitt slik at det ikke flyter over bare noen dager etter tømning. Styret ønsker ikke å komme i en situasjon der vi må øke felleskostnader grunnet bøter. En mulig løsning som styret har sett på hvis papirdukene forsetter å være overfylte er å bestille en papirdunk ekstra, men dette medfører kostnader som blir belastet felleskostnadene. Styret må da vurdere om felleskostnader må økes ytterligere i neste runde.

HMS systemet viser at vi bør bytte ut røykvarslerne i borrettslaget i år. Det er sendt ut forespørsel på Vibbo om hvem som ønsker ny røykvarsler. De som ønsker ny vil få det i løpet av April, styret kjøper inn nye røykvarslere til de som trenger ny (altså de som har de originale).



For å få bedre kontroll på fremtidig vedlikehold i borrettslaget har styret vedtatt å bestille en tilstandsrapport fra OBOS prosjekt. Da vil det bli enklere å styre økonomien i borrettslaget uten av vi plutselig må ta opp lån slik som det ble med Veranda-saken. Vi kan også få satt av penger til bestemte prosjekt slik at vi kan unngå ekstra kostnader ved låneopptak.

Bredbånd

Vi fikk ett tilbud på raskere internettlinje som vil koste 25 kr ekstra i måneden per andel inkludert nytt utstyr. Det ble gjort en spørreundersøkelse for å se om flertallet ønsker dette tilbudet, resultatet ble flertall for tilbudet. Vi får nytt utstyr kostnadsfritt inkludert installasjon som vil bli utført fra mai og utover, HomeNet vil også styrke hovedlinjen inn til borrettslaget slik at det skal tåle den nye hastigheten.

Økonomi

I juli 2020 fikk styret beskjed om at betalingsevnen i borrettslaget var for dårlig slik at vi ikke klarte å betale de faste kostnadene til forfall. For å forbedre dette måtte styret ta opp 50 000kr i kassekreditt. Det ble gjort et forøk på å endre til månedlige betalinger til forsikringsselskapet for å unngå flere store regninger på likt, dette gikk dessverre ikke p.g.a faktureringsystemet vårt. Styret har siden det gått igjennom økonomien og laget en plan for å forbedre situasjonen, det blir nødvendig med øking i felleskostnader for å sikre betalingsevne i borettslaget videre fremover i tillegg til at vi må forsøke å kutte kostnader der det er mulig.

Da vi tok opp lånet for å reparere verandaene kunne vi fjerne kassekreditten, styret håper at økonomien i 2021 blir bedre slik at vi ikke må ta ny kassekreditt. Men den økonomiske situasjonen tilsier at mange av andelseiernes ønsker/forslag dessverre ikke kan gjennomføres, da det vil bli nødvendig å prioritere viktig vedlikehold som er styrets ansvar. Styret vil gjøre sitt ytterste for at ikke felleskostnader skal øke unødige og at vi skal kunne opparbeide oss penger til vedlikehold uten at vi må ta opp lån. Slik situasjonen er nå vil det være vanskelig å få lån til prosjekter uten å øke felleskostnader betydelig.

Klager som er sendt inn til styret

Alle klager skal sendes inn til styret skriftlig og vil bli behandlet konfidensielt.

Det har ikke kommet inn mange klager, og de fleste omhandler støy fra naboer. Styret oppfordrer alle som oppholder seg i borrettslaget til å følge husreglene for støy og ta hensyn til sine naboer. Hvis det oppstår situasjoner med støy som er i strid med reglene, og hvor det ikke hjelper å si ifra eller det oppstår utilbørlig oppførsel oppfordres beboere til å kontakte Politiet på tlf. 02800. Sakene loggføres hos Politiet og kan lettere følges opp i etterkant.

Det er også viktig å tenke på at vi er i en utfordrende tid med endret hverdag grunnet pandemien, det kommer stadig opp i mediene at flere sliter med ensomhet og andre psykiske plager grunnet pandemien. Vi vet ikke hvordan naboene har det egentlig og vi oppfordrer alle til å opptre ekstra hensynsfullt.

Diverse små prosjekter fremover

- Nye postkasser vil bli kjøpt inn siden flere av de vi har nå er veldig slitt, det vil også bli ny plassering av postkassene gått ut fra at posten godkjenner dette.
- Det vil bli satt opp kjetting på langsiden til avfallsskuret slik at lokkene på papirdunkene ikke blåser helt opp.



- Utskifting av lyspærer på uteboder og nye røykvarslere.
- Det har kommet inn ønske om lys i trapp ved Sagbruksveien 11, styret skal se på muligheter for å sette opp dette.
- Styret skal fjerne trær ved Fjeldberglia 9, siden de står for nærme husveggen og de flytter på sikringskapene.

Borettslaget har stram økonomi så styret vil se på muligheter for dugnad på ting vi kan klare selv.

Avsluttede saker som har kommet inn til styret

Gangsti/trapp ned til Onsøyveien:

Grunnforholdene er uformelt sjekket med OBOS Prosjekt, resultat tilsier at det ikke er nødvendig med grundigere undersøkelser (ved Fjeldberglia 11). Plassering ved boder kan ikke gjennomføres da det ikke er vår tomt nedenfor, konflikt med kommunens tomt. Styret vedtar enstemmig at dette ikke lar seg gjøre grunnet manglende økonomi og grunnforholdene på tomten er ikke egnet. Saken er avsluttet.

Utbedring av balkonger (innglasering):

Dette vil være ett svært kostbart prosjekt, i tillegg er grunnforholdene mot Onsøyveien noe ustabile og vil kreve utbedring for å kunne tåle vekten av ytterlige konstruksjoner. Dette er også søknadsppliktig hos kommunen og ikke garantert at vi hadde fått godkjent, noe som vil være en kostnad selv om søknaden blir avslått. Slik økonomien er i borettslaget vil det være nærmest umulig å få godkjent lån til dette prosjektet uten å øke felleskostnadene kraftig.

Styret vedtar enstemmig at dette ikke lar seg gjøre grunnet manglende økonomi. Saken er avsluttet.

Carport:

Å bygge carporter til parkeringsplassene vil være kostbart, i tillegg er parkeringsplassene trange og det vil bli utfordrende med tanke på nærhet til bygningene.

Styret vedtar enstemmig at dette ikke lar seg gjøre grunnet manglende økonomi og plass på parkeringsplassene. Saken er avsluttet.

Sti ved fellesplassen:

Utbedring av sti ved fellesplassen må vente grunnet økonomi, eller eventuelt ordnes på dugnad. Saken er satt på vent.

Rydding mellom bygg:

Dette er det ikke økonomi til å leie et firma til, men andelseiere står fritt til å gjøre dette selv på egen bekostning. Det vil si at de som ønsker å gjøre dette selv må skaffe utstyr og kjøre bort hageavfallet selv. Saken vil vurderes som dugnad på sikt, men er ikke høyt prioritert.

Generelt

Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og vedlikehold av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold sikrer vi kvaliteten og verdien på bygningsmassen og eiendommen totalt sett. Det kan være vanskelig å se hva som bør



gjøres og når, men dette vil bli enklere ved hjelp av tilstandsrapport fra OBOS og bruk av verktøyene i styrerommet. Målet for styret er at økonomien styrkes slik at vi kan holde felleskostnadene på et akseptabelt nivå og utføre nødvendig vedlikehold.

Styret har også jobbet med å forbedre informasjonsflyten til beboerne ved hjelp av blant annet tjenesten Vibbo. Styret oppfordrer alle som ikke har gjort det til å logge seg på der og godkjenne at vi kan sende dere informasjon. Det vil komme mer informasjon i Vibbo fremover.

Dette skrivet omhandler saker som styret har jobbet med det siste året og hva som er igangsatt videre, men det er veldig mye som ikke kommer frem her. Vi tar gjerne imot spørsmål fra andelseiere og svarer så fort vi kan, men minner om at saker som dere ønsker at styret skal behandle må sendes inn på e-post. E-postadresser til alle i styret finner dere på Vibbo under Meny→Kontakter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 540 632.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 149 307.

Resultat

Årets resultat på kr 241 706 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 181 380 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 520 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av skjev balkong.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene ble budsjettert med en økning på 4%, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 ble budsjettert med kr.164 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjeldbergtoppen Borettslag.

Lån

Fjeldbergtoppen Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Forretningsførerhonorar

Det ble budsjettert med kr.68 000 til forretningsfører.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.21. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fjeldbergtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fjeldbergtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fjeldbergtoppen Borettslag

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Sarpsborg, 28. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 884 251 532, KUNDENR. 3611

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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 107 572 | 157 392 | 107 572 | 181 380 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 241 706 | 590 846 | 562 185 | 113 359 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 13 | 500 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 13 | -667 897 | -640 666 | -650 000 | -708 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 73 809 | -49 820 | -87 815 | -594 641 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 181 380 | 107 572 | 19 756 | -413 261 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 737 170 | 581 188 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -555 790 | -473 616 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 181 380 | 107 572 | | |



FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 884 251 532, KUNDENR. 3611

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 540 632 | 1 540 632 | 1 541 000 | 1 541 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 1 540 632 | 1 540 632 | 1 541 000 | 1 541 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -6 565 | -9 165 | -9 165 | -9 165 |
| Styrehonorar | 4 | -65 000 | -65 000 | -65 000 | -65 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -3 875 | -3 750 | -3 900 | -4 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -66 105 | -64 180 | -66 000 | -68 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -22 546 | -3 000 | -3 100 | -10 000 |
| Kontingenter | | -4 800 | -4 800 | -4 800 | -4 800 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -358 684 | -34 525 | -40 000 | -520 000 |
| Forsikringer | | -155 819 | -142 711 | -150 000 | -164 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -223 716 | -212 744 | -218 000 | -230 276 |
| Energi/fyring | | -5 455 | -7 005 | -7 000 | -7 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -172 812 | -172 823 | -185 000 | -185 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -63 930 | -64 800 | -65 300 | -69 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 149 307 | -784 502 | -817 265 | -1 336 941 |
| DRIFTSRESULTAT | | 391 325 | 756 130 | 723 735 | 204 059 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 19 649 | 19 357 | 19 100 | 19 100 |
| Finanskostnader | 11 | -169 269 | -184 641 | -180 650 | -109 800 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -149 620 | -165 284 | -161 550 | -90 700 |
| ÅRSRESULTAT | | 241 706 | 590 846 | 562 185 | 113 359 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 241 706 | 590 846 | | |



FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 884 251 532, KUNDENR. 3611

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 20 752 520 | 20 752 520 |
| Tomt | | 465 338 | 465 338 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 21 217 858 | 21 217 858 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 14 401 | 59 311 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 722 769 | 521 877 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 737 170 | 581 188 |
| SUM EIENDELER | | 21 955 028 | 21 799 046 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 24 * 100 | | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital | | 7 994 898 | 7 753 193 |
| SUM EGENKAPITAL | | 7 997 298 | 7 755 593 |



12

Fjeldbergtoppen Borettslag

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 10 484 340 | 10 652 237 |
| Borettsinnskudd | 14 | 2 917 600 | 2 917 600 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 13 401 940 | 13 569 837 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 148 750 | 61 476 |
| Påløpte renter | | 57 161 | 95 025 |
| Påløpte avdrag | | 349 340 | 317 115 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 539 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 555 790 | 473 616 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **21 955 028** **21 799 046**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 16 | 22 067 600 | 21 517 600 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 25.03.21.2021

Styret i Fjeldbergtoppen Borettslag

Nora Marie Evensen /s/

Thor-Henning Isaksen/s/

Marie Tindlund
Haugaløkken /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Renter/avdrag | 892 080 |
| Felleskostnader | 476 040 |
| Mediaprodukter | 172 512 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 540 632 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 165 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 600 |
| SUM | |
| PERSONALKOSTNADER | -6 565 |

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 2019/2020, og er på kr 65 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -15 421 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 125 |
| SUM | |
| KONSULENTHONORAR | -22 546 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Konsulentonorar byggeteknisk | -14 034 |
| Roar Kristoffersen | -336 250 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -350 284 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -8 400 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -358 684 |

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



bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -60 276 |
| Kommunale avgifter | -163 440 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -223 716 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester | -58 752 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kontorkostnader | -1 518 |
| Porto | -737 |
| Bank- og kortgebyr | -2 423 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -63 930 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS- banken | 79 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 19 570 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 19 649 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -164 350 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS- banken | -2 056 |
| Renter på leverandørgjeld | -595 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -2 268 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -169 269 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2003 | 20 752 520 |
| SUM BYGNINGER | 20 752 520 |

Tomten ble kjøpt i 2003, opparbeidelse av uteplass i 2008 kr. 27 838.

Gnr.210/bnr.1219

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

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003

-18 600 000

Nedbetalt tidligere

7 947 763

Nedbetalt i år

667 897

-9 984 340

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020

-500 000

Nedbetalt i år

0

-500 000

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN****-10 484 340****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003

-2 917 600

SUM BORETTSINNSKUDD**-2 917 600****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-539

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-539****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 917 600

Pantelån

10 484 340

Påløpte avdrag

349 340

TOTALT**13 751 280**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger

20 752 520

Tomt

465 338

TOTALT**21 217 858**



Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser.

Vaktmestertjeneste

Via Gaardsservice.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963588. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Verandautbedring



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Nora Marie Evensen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Thor-Henning Isaksen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Fredrik Nordeng



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.