



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 738 570  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLOMBOFJELLET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 14.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		372 720	257 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>372 720</b>	<b>257 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 170 907	3 172 132
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 170 907</b>	<b>3 172 132</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-798 187</b>	<b>-2 914 420</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 473	2 499
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 473</b>	<b>2 499</b>
Annen finanskostnad		78 207	17 487
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 207</b>	<b>17 487</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-75 734</b>	<b>-14 988</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-873 920	-2 929 408
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 228 489	1 228 489
Sum varige driftsmidler		1 228 489	1 228 489
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 228 489	1 228 489
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		115 295	1 237 821
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		115 295	1 237 821
Sum omløpsmidler		115 295	1 237 821
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 343 784</b>	<b>2 466 310</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 603 472	1 729 552
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 603 472</b>	<b>-1 729 552</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 602 672</b>	<b>-1 728 752</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 842 851	3 783 477
Øvrig langsiktig gjeld		87 200	87 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 930 051</b>	<b>3 870 677</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 930 051</b>	<b>3 870 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		453	404
Leverandørgjeld		7 960	319 985
Annen kortsiktig gjeld		7 992	3 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 405</b>	<b>324 385</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 946 456</b>	<b>4 195 062</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 343 784</b>	<b>2 466 310</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 781024

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 738 570  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLOMBOFJELLET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 953 738 570  
GLOMBOFJELLET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		372 720	257 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>372 720</b>	<b>257 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 170 907	3 172 132
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 170 907</b>	<b>3 172 132</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-798 187</b>	<b>-2 914 420</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 473	2 499
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 473</b>	<b>2 499</b>
Annen finanskostnad		78 207	17 487
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 207</b>	<b>17 487</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-75 734</b>	<b>-14 988</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-873 920	-2 929 408
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>



Organisasjonsnr: 953 738 570  
GLOMBOFJELLET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 1 228 489 1 228 489  
Sum varige driftsmidler 1 228 489 1 228 489

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 228 489 1 228 489

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Sum fordringer 0 0

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 115 295 1 237 821  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 115 295 1 237 821

Sum omløpsmidler 115 295 1 237 821

SUM EIENDELER 1 343 784 2 466 310

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 800 800  
Sum innskutt egenkapital 800 800

Opptjent egenkapital  
Udekket tap 2 603 472 1 729 552  
Sum opptjent egenkapital -2 603 472 -1 729 552



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 602 672</b>	<b>-1 728 752</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 842 851	3 783 477
Øvrig langsiktig gjeld	87 200	87 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 930 051</b>	<b>3 870 677</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 930 051</b>	<b>3 870 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	453	404
Leverandørgjeld	7 960	319 985
Annen kortsiktig gjeld	7 992	3 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16 405</b>	<b>324 385</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 946 456</b>	<b>4 195 062</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 343 784</b>	<b>2 466 310</b>



Organisasjonsnr: 953 738 570  
GLOMBOFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2022

Glombofjellet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. juni - 4. juli 2022

Selskapsnummer: 3644





## Velkommen til årsmøte i Glombofjellet 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 30. juni kl. 19:00 og lukker 4. juli kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3644>

### 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.

### Annen informasjon

Det vil bli holdt en ekstraordinær generalforsamling over sommeren med valg av styremedlemmer og eventuelle saker.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap

Med vennlig hilsen,

**Styret i Glombofjellet Borettslag**



Sak 1

## **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 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**

Henning Linderud og Per-Kristian Larsen velges

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per-Kristian Larsen	Anton Davidsens Vei 1
Styremedlem	Viktoria Sofie Grundt-Ileby	Anton Davidsens Vei 1
Styremedlem	Henning Linderud	Anton Davidsens Vei 1
Varamedlem	Kirsti Jorid Johansen	Anton Davidsens Vei 1

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Glombofjellet Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Glombofjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953738570, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Anton Davidsens Vei 1

Gårds- og bruksnummer:

424 269

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.

Glombofjellet 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. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 372 720,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 170 907,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at større kostnader enn budsjettert ble ført i 2020.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 873 920,- og foreslås overført til udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 98 890,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 000,- til nødvendig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

### Energikostnader

Det er budsjettert med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Glombofjellet Borettslag.

### Lån

Glombofjellet Borettslag har lån i OBOS-Banken AS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rente pr. 31.12.2021: 2,15 %.

Lånet har en løpetid på 30 år – opprinnelig 2020.

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

### Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler noe, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Glombøfjellet Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Glombøfjellet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Glombofjellet Borettslag

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Sarpsborg, 18. juli 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## GLOMBOFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 953 738 570, KUNDENR. 3644

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>913 436</b>	<b>121 971</b>	<b>913 436</b>	<b>98 890</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-873 920	-2 929 408	-1 822 198	96 561
Tillegg for nye langsiktige lån	12 3 915 000	3 786 453	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12 -3 855 626	-65 580	-101 000	-99 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-814 546</b>	<b>791 465</b>	<b>-1 923 198</b>	<b>-2 439</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>98 890</b>	<b>913 436</b>	<b>-1 009 762</b>	<b>96 451</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	115 295	1 237 821
Kortsiktig gjeld	-16 405	-324 385
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>98 890</b>	<b>913 436</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	372 720	257 712	373 000	373 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>372 720</b>	<b>257 712</b>	<b>373 000</b>	<b>373 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-3 500	-3 500	-3 605	-3 605
Forretningsførerhonorar		-33 190	-32 380	-33 351	-34 019
Konsulenthonorar	4	-2 250	-27 201	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-994 744	-2 982 900	-1 953 000	-8 000
Forsikringer		-22 561	-19 755	-20 407	-24 140
Kommunale avgifter	6	-54 916	-55 710	-53 799	-56 054
Energi/fyring		-20 083	-9 710	-13 460	-17 371
TV-anlegg/bredbånd		-33 504	-33 504	-33 504	-33 504
Andre driftskostnader	7	-6 159	-7 471	-6 822	-7 246
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 170 907</b>	<b>-3 172 132</b>	<b>-2 119 948</b>	<b>-185 939</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-798 187</b>	<b>-2 914 420</b>	<b>-1 746 948</b>	<b>187 061</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	2 473	2 499	2 400	2 500
Finanskostnader	9	-78 207	-17 487	-77 650	-93 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-75 734</b>	<b>-14 988</b>	<b>-75 250</b>	<b>-90 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-873 920</b>	<b>-2 929 408</b>	<b>-1 822 198</b>	<b>96 561</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 199 856		
Udekket tap		-873 920	-1 729 552		



### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	1 182 569	1 182 569
Tomt		45 920	45 920
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 228 489</b>	<b>1 228 489</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		108 509	1 231 051
Sparekonto OBOS-banken		6 785	6 770
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>115 295</b>	<b>1 237 821</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 343 784</b>	<b>2 466 310</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	11	-2 603 472	-1 729 552
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 602 672</b>	<b>-1 728 752</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 842 851	3 783 477
Borettsinnskudd	13	87 200	87 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 930 051</b>	<b>3 870 677</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 992	3 996
Leverandørgjeld		7 960	319 985
Påløpte renter		453	404
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 405</b>	<b>324 385</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 343 784</b>	<b>2 466 310</b>



10 Glombofjellet Borettslag

Pantstillelse	14	4 046 200	4 046 200
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.03.2022  
Styret i Glombofjellet Borettslag

Per-Kristian Larsen /s/

Viktoría Sofie Grundt-Ileby /s/

Henning Linderud /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.

**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. 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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	336 144
Mediaprodukter	36 576
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>372 720</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 250</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggmester Helle AS - Prosjekt ny kledning, verandaer, samt utelys fellesareal	-949 229
Andre elektroarbeider	-3 890
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-953 119</b>
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 625
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-994 744</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 956
Kommunale avgifter	-37 960
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-54 916</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-3 835
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-98
Bankgebyr	-2 177
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 159</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 458
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 473</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 088
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 057
Renter på leverandørgjeld	-5
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-78 207</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	1 182 569
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 182 569</b>

Tomten ble kjøpt i 1999 for kr.45.920.-.

Gnr.424/bnr.269

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

**NOTE: 11****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: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken - Lån OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2018	-169 000	
Nedbetalt tidligere	164 127	
Nedbetalt i år	4 873	0

OBOS Banken AS - Lån OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 786 453	
Nedbetalt tidligere	7 849	
Nedbetalt i år	3 778 604	0

OBOS Banken - Lån OBOS03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 915 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	72 149	-3 842 851

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 842 851</b>
------------------------------------	-------------------



**NOTE: 13**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-87 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-87 200</b>

**NOTE: 14**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	87 200
Pantelån	3 842 851
<b>TOTALT</b>	<b>3 930 051</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 182 569
Tomt	45 920
<b>TOTALT</b>	<b>1 228 489</b>



## Annen 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963910. 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](mailto: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 slukkeutstyr 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.

### 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..



## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Bærekraft**

*Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.*

*Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.*

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2021 Rehabilitering  
2017 - 2017 Gårdsplass

Kledning, verandaer og utelys  
Planering og asfaltering av gårdsplass



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 30.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 4.07.22

**Selskapsnummer:** 3644 **Selskapsnavn:** Glombofjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Henning Linderud og Per-Kristian Larsen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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