



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 441 154  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Avd. Østfold  
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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

### 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, 04.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		779 503	763 098
<b>Sum inntekter</b>		<b>779 503</b>	<b>763 098</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		6 987	6 747
Annen driftskostnad		539 013	386 380
<b>Sum kostnader</b>		<b>546 000</b>	<b>393 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>233 503</b>	<b>369 971</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 319	4 785
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 319</b>	<b>4 785</b>
Annen finanskostnad		89 563	112 533
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 563</b>	<b>112 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-85 244</b>	<b>-107 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 258	262 224
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</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		15 151 013	15 151 013
Sum varige driftsmidler		15 151 013	15 151 013
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 151 013	15 151 013
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 052	63
Sum fordringer		2 052	63
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		309 589	393 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 589	393 114
Sum omløpsmidler		311 640	393 177
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 462 653</b>	<b>15 544 190</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 864 922	3 716 663
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 864 922</b>	<b>3 716 663</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 865 722</b>	<b>3 717 463</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 360 934	4 623 617
Øvrig langsiktig gjeld		7 160 000	7 160 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 520 934</b>	<b>11 783 617</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 520 934</b>	<b>11 783 617</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		514	501
Leverandørgjeld		41 078	7 597
Annen kortsiktig gjeld		34 406	35 012
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 998</b>	<b>43 110</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 596 932</b>	<b>11 826 727</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 462 653</b>	<b>15 544 190</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355144

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 441 154  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

**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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 985 441 154  
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		779 503	763 098
<b>Sum inntekter</b>		<b>779 503</b>	<b>763 098</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		6 987	6 747
Annen driftskostnad		539 013	386 380
<b>Sum kostnader</b>		<b>546 000</b>	<b>393 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>233 503</b>	<b>369 971</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 319	4 785
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 319</b>	<b>4 785</b>
Annen finanskostnad		89 563	112 533
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 563</b>	<b>112 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-85 244</b>	<b>-107 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 258	262 224
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</b>



Organisasjonsnr: 985 441 154  
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		15 151 013	15 151 013
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 151 013	15 151 013
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 052	63
Sum fordringer		2 052	63
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 589	393 114
Sum omløpsmidler		311 640	393 177
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 462 653</b>	<b>15 544 190</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 864 922	3 716 663



Sum opptjent egenkapital	3 864 922	3 716 663
Sum egenkapital	3 865 722	3 717 463
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 360 934	4 623 617
Øvrig langsiktig gjeld	7 160 000	7 160 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 520 934	11 783 617
Sum langsiktig gjeld	11 520 934	11 783 617
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	514	501
Leverandørgjeld	41 078	7 597
Annen kortsiktig gjeld	34 406	35 012
Sum kortsiktig gjeld	75 998	43 110
Sum gjeld	11 596 932	11 826 727
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 462 653</b>	<b>15 544 190</b>



Organisasjonsnr: 985 441 154  
HØYFJELLVEIEN 11/13 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3653 Høyfjellveien 11/13 Borettslag





## Til andelseierne i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 23. mai 2022  
kl. 17.30 i Stabburveien 16/Odd Fellow.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Høyfjellveien 11/13 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Høyfjellveien 11/13 Borettslag  
avholdes mandag 23. mai 2022 kl. 17.30 i Stabburveien 16/Odd Fellow.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser-kr 1.000,- telefongodtgjørelse

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 20.04.2022  
Styret i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Jan Willadsen      John Guttormsen      Kai Gunnar Johansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Willadsen	Høyfjellveien 11D
Styremedlem	John Guttormsen	Høyfjellveien 13 D
Styremedlem	Kai Gunnar Johansen	Høyfjellveien 13B
Varamedlem	Jon Raymond Andresen	Høyfjellveien 13 C
Varamedlem	Inger-Lise Christiansen	Høyfjellveien 11 C
Varamedlem	Per Nils Os	Høyfjellveien 11B

### Valgkomiteen

Marit Synnøve Westereng Høyfjellveien 13B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Høyfjellveien 11/13 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985441154, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Høyfjellveien 11A-D, 13A-D

Gårds- og bruksnummer:

201 201 202

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.

Høyfjellveien 11/13 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.

### Styrets arbeid

#### Møter, behandlede saker:

Det har i perioden vært avholdt tre styremøter.

#### Vedlikehold og reparasjoner:

Bygningsmassen ble malt av malermester Geir Knædal AS med et tilbud på kr.132.750.--. En del malte vi selv på dugnad.

Det ble også utført noe snekkerarbeid, samt skiftet et vindu i leilighet 11 B

**Dugnader:**

Det ble avholdt to dugnader, vår og høst.

**Skade under egenandel:**

Beboer i leilighet 13A mente det var jordfeil i hans leilighet. Norgesnett var på saken og det ble oppdaget feil utenfor vårt område. Den feilen er blitt rettet på. Han mente at det fortsatt var feil i hans leilighet. Etter undersøkelser viser det seg at alt er i orden og det er ingen feil. Beboer har kontaktet Gjensidige Forsikring uten å ha gått gjennom styret, og Gjensidige har nå lukket saken og ser seg ferdig med den.

**Eiendomsskatt:**

Det kom ny eiendomsskatt i februar. Den viste seg å omfatte bare 4 leiligheter og summen var på 44.472,- i året. Etter mye frem og tilbake og mange telefoner har vi nå fått rettet opp i dette og nå er årssummen kommet ned i kr. 30.872,-.

Forøvrig har også leder fungert som sekretær i perioden.

**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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 779.503,-.

Dette lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilbakebetalt avregning lån.

Andre inntekter består i hovedsak av gebyr.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 546.000,-.

Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold.

Kostnader til energi var høyere enn budsjettert, og utlignet en del av overnevnte avvik.

**Resultat**

Årets resultat på kr 148.258,- 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 31.12.2021 kr 235.642,- 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.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med vesentlig høyere energikostnader, enn det som ble beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### Lån

Høyfjellveien 11/13 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

Lånet har flytende rente, og en løpetid på 19 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 2,5% for 2022

### 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 en økning av felleskostnadene med kr 150,- pr. andel pr. måned fra 01.01.2022. Samt økning på kr 50,- pr. deltaker pr. måned for kapitalkostnader.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Høyfjellveien 11/13 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 - Høyfjellveien 11/13 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, 25. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG ORG.NR. 985 441 154, KUNDENR. 3653

### 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>350 067</b>	<b>335 213</b>	<b>350 067</b>	<b>235 643</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		148 258	262 224	136 500	288 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-262 683	-247 369	-262 000	-264 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-114 425</b>	<b>14 855</b>	<b>-125 500</b>	<b>24 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>235 642</b>	<b>350 067</b>	<b>224 567</b>	<b>259 643</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		311 640	393 177		
Kortsiktig gjeld		-75 998	-43 110		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>235 642</b>	<b>350 067</b>		



## HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG ORG.NR. 985 441 154, KUNDENR. 3653

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	779 433	763 098	805 000	823 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>779 503</b>	<b>763 098</b>	<b>805 000</b>	<b>823 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-987	-747	-1 000	-1 000
Styrehonorar	5	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	6	-3 500	-3 500	-3 600	-3 700
Forretningsførerhonorar		-30 385	-29 445	-30 300	-31 200
Konsulenthonorar	7	-1 931	-6 158	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-218 295	-147 398	-294 000	-91 000
Forsikringer		-31 702	-29 288	-30 800	-33 300
Kommunale avgifter	9	-105 065	-107 774	-109 000	-109 500
Energi/fyring		-137 691	-57 416	-90 000	-134 000
Andre driftskostnader	10	-10 444	-5 401	-10 800	-10 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-546 000</b>	<b>-393 127</b>	<b>-578 500</b>	<b>-423 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>233 503</b>	<b>369 971</b>	<b>226 500</b>	<b>400 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 319	4 785	0	2 000
Finanskostnader	12	-89 563	-112 533	-90 000	-114 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-85 244</b>	<b>-107 748</b>	<b>-90 000</b>	<b>-112 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>148 258</b>	<b>262 224</b>	<b>136 500</b>	<b>288 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		148 258	262 224		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	14 631 013	14 631 013
Tomt		520 000	520 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 151 013</b>	<b>15 151 013</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		56	63
Andre kortsiktige fordringer	14	1 996	0
Driftskonto OBOS-banken		106 889	190 852
Sparekonto OBOS-banken		202 700	202 262
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>311 640</b>	<b>393 177</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 462 653</b>	<b>15 544 190</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		3 864 922	3 716 663
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 865 722</b>	<b>3 717 463</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 360 934	4 623 617
Borettsinnskudd	16	7 160 000	7 160 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 520 934</b>	<b>11 783 617</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 144	8 944
Leverandørgjeld		41 078	7 597
Påløpte renter		514	501
Annen kortsiktig gjeld	17	25 262	26 068
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>75 998</b>	<b>43 110</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 462 653</b>	<b>15 544 190</b>
Pantstillelse	18	16 655 000	16 655 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 20.04.2022  
Styret i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Jan Willadsen /s/

John Guttormsen /s/

Kai Gunnar Johansen /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	427 200
Kap.kostnad	377 496
Andre overfør./anvendelser(avregning lån)	-25 263
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>779 433</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gamle gebyrer	70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>70</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-1 000
Naturalytelser speilkonto	1 000
Arbeidsgiveravgift	-987
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-987</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 6 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 931</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-184 257
Drift/vedlikehold VVS	-25 688
Drift/vedlikehold elektro	-1 440
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 940
Kostnader dugnader	-970
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-218 295</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-47 436
Kommunale avgifter	-57 629
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-105 065</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-3 375
Kontor- og datarekvisita	-1 878
Trykksaker	-887
Andre kontorkostnader	-815
Telefon/bredbånd	-1 000
Porto	-166
Drivstoff biler, maskiner osv.	-150
Bankgebyr	-2 174
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-10 444</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	438
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 805
Andre renteinntekter	25
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 319</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-89 563
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-89 563</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 2003	14 600 000
Varmekabler, takrenner/nedløp 2010	31 013
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 631 013</b>

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.201/bnr.201 M. flere

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Fredrikstad kommune	1 996
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 996</b>

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

OBOS Boligkreditt As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-5 404 749
Nedbetalt tidligere	781 132
Nedbetalt i år	262 683
	-4 360 934
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 360 934</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-7 160 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 160 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning Lån OBOS-Avregnet 2022	-25 262
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-25 262</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 160 000
Pantelån	4 360 934
<b>TOTALT</b>	<b>11 520 934</b>

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

Bygninger	14 631 013
Tomt	520 000
<b>TOTALT</b>	<b>15 151 013</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Georg Mørck Høyfjellveien 11A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

John Guttormsen Høyfjellveien 13 D

Kai Gunnar Johansen Høyfjellveien 13B

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Jon Raymond Andresen Høyfjellveien 13 C

2. Per Nils Os Høyfjellveien 11B

3. Inger-Lise Christiansen Høyfjellveien 11 C

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

I valgkomiteen for Høyfjellveien 11/13 Borettslag  
Marit Synnøve Westereng /s/



## **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 78964316. 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021 Maling av bygningsmassen  
2018 - 2018 Strømmålere

Malermester Gein Knædal AS  
Montert nye strømmålere, samt 2 nye  
jordfeilbrytere.  
Utført av Slevik Elektriske AS



3653 Høyfjellveien 11/13 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.