



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 775 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLGATA 11 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989775898

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		887 407	497 043
Sum inntekter		887 407	497 043
Kostnader			
Annen driftskostnad		297 456	253 641
Sum kostnader		297 456	253 641
Driftsresultat		589 952	243 402
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 797	18 543
Sum finansinntekter		14 797	18 543
Annen finanskostnad		78 429	70 329
Sum finanskostnader		78 429	70 329
Netto finans		-63 631	-51 786
Resultat før skattekostnad		526 321	191 615
Årsresultat		526 321	191 615
Totalresultat		526 321	191 615
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 321	191 615
Sum overføringer og disponeringer		526 321	191 615



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 500 000	8 500 000
Sum varige driftsmidler		8 500 000	8 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 500 000	8 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 007	7 569
Andre fordringer		421	903
Sum fordringer		14 428	8 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		805 748	773 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 748	773 407
Sum omløpsmidler		820 176	781 879
SUM EIENDELER		9 320 176	9 281 879

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 776 383	6 250 063
Sum opptjent egenkapital		6 776 383	6 250 063
Sum egenkapital		6 826 383	6 300 063
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		763 721	1 268 316
Øvrig langsiktig gjeld		1 700 000	1 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 463 721	2 968 316
Sum langsiktig gjeld		2 463 721	2 968 316
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 014	11 912
Leverandørgjeld		9 676	1 110
Annen kortsiktig gjeld		8 382	478
Sum kortsiktig gjeld		30 072	13 500
Sum gjeld		2 493 793	2 981 816
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 320 176	9 281 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 655692

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 775 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLGATA 11 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 989 775 898
FJELLGATA 11 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		887 407	497 043
Sum inntekter		887 407	497 043
Kostnader			
Annen driftskostnad		297 456	253 641
Sum kostnader		297 456	253 641
Driftsresultat		589 952	243 402
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 797	18 543
Sum finansinntekter		14 797	18 543
Annen finanskostnad		78 429	70 329
Sum finanskostnader		78 429	70 329
Netto finans		-63 631	-51 786
Resultat før skattekostnad		526 321	191 615
Årsresultat		526 321	191 615
Totalresultat		526 321	191 615
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 321	191 615
Sum overføringer og disponeringer		526 321	191 615



Organisasjonsnr: 989 775 898
FJELLGATA 11 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 500 000	8 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 500 000	8 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 007	7 569
Andre fordringer		421	903
Sum fordringer		14 428	8 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 748	773 407
Sum omløpsmidler		820 176	781 879
SUM EIENDELER		9 320 176	9 281 879
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	6 776 383	6 250 063
Sum opptjent egenkapital	6 776 383	6 250 063
Sum egenkapital	6 826 383	6 300 063
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	763 721	1 268 316
Øvrig langsiktig gjeld	1 700 000	1 700 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 463 721	2 968 316
Sum langsiktig gjeld	2 463 721	2 968 316
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 014	11 912
Leverandørgjeld	9 676	1 110
Annen kortsiktig gjeld	8 382	478
Sum kortsiktig gjeld	30 072	13 500
Sum gjeld	2 493 793	2 981 816
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 320 176	9 281 879



Organisasjonsnr: 989 775 898
FJELLGATA 11 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 2025

Innkalling

S.nr. 6587

FJELLGATA 11 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i FJELLGATA 11 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 med møte:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 18:30 og lukker 13. juni kl. 18:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6587>

Det holdes også et frivillig møte 10. juni kl. 18:30 , OBOS, Ystenesgata 6B.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - Redusere antall varamedlemmer fra 2 til 1
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FJELLGATA 11 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår forretningsfører Malin Stadsnes som møteleder.

Forslag til vedtak

Malin Stadsnes velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Elin-Marie Bigset Stang og Nicolas Berg velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Elin-Marie Bigset Stang og Nicolas Berg velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6587 årsrapport 2024.pdf
2. 6587 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6587_Revisjonsberetning_Fjellgata_11_Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har ikke vært honorar i Fjellgata 11, og styret foreslår ikke å innføre det nå. Det er riktignok en del ekstra arbeid i forbindelse med rehabiliteringen og diverse opprydning i borettslaget, men vi betaler også for tjenester fra OBOS ved behov, som prosjektledelse bygg og til årsmøteavvikling, og borettslaget står foran økte utgifter. Styret ønsker derfor ikke å innføre honorarer nå.

Styrets innstilling

Styrehonorarer settes til kr. 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 6

Vedtektsendring - Redusere antall varamedlemmer fra 2 til 1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)



Etter gjeldende vedtekter må styret i dag bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret ønsker å redusere antall varamedlemmer til 1.

Punkt 8. (8-1) i vedtektene sier følgende "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer".

Styrets innstilling

Med bakgrunn i antall boenheter og mengde styrearbeid tidligere år vurderer styret at det er tilstrekkelig med 1 varamedlem. Det er i tillegg utfordrende å rekruttere nok medlemmer til styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at vedtektene punkt 8. (8-1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem".

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem, Peter Hagelund Horn, er på valg. Han skal selge leiligheten sin og er dermed ikke aktuell for gjenvalg. Nåværende varamedlem Magnus Seth har sagt seg villig til fast plass i styret.

Det skal velges ett varamedlem. Oddlaug Nedregård tar gjenvalg.

Innstilling

Styret foreslår at Magnus Seth velges som nytt styremedlem for 2 år.

Styret foreslår at Oddlaug Nedregård gjenvelges som varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Seth

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oddlaug Nedregård



Styrets årsrapport

Årsrapport for juni 2024 - juni 2025

Tillitsvalgte

Etter valget på ordinært årsmøte i juni 2024 og fram til januar 2025 hadde styret slik sammensetning:

Leder: Ole-Martin Hodneland. Styremedlemmer: Peter Hagelund Horn og Bjørn Inge Ruset. Varamedlemmer: Oddlaug Nedregård og Magnus Seth.

Ole-Martin Hodneland solgte leiligheten i Fjellgata høst -24 og måtte derfor tre ut av styret. Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte 21. januar 2025 der Dagrun Agnes Vikesland ble valgt til ny styreleder. Styrets sammensetning for øvrig var uendret.

Kommunikasjon

Styret informerer eierne i Fjellgata 11 hovedsakelig gjennom Vibbo. Det er lagt ut informasjon om rehabilitering og trappevask i alle postkasser for å nå også leieboere. Av samme grunn blir det lagt ut noe informasjon i Facebook-gruppa "Borettslaget Fjellgata 11 - beboere", men det er Vibbo som er og skal være viktigste informasjonskanal. Styret oppfordrer alle eiere til å holde seg orientert gjennom Vibbo, og ta gjerne også kontakt med styret på denne plattformen!

Rehabiliteringsprosjektet

I forrige styreperiode ble OBOS prosjekt engasjert til å arbeide med prosjekt for rehabilitering av bygget (tak, vinduer, mur). Til ekstraordinært årsmøte i januar -25 var arbeidet kommet så langt at det ble gjennomført avstemning om nytt låneopptak til gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet. Det ble flertall for å gjøre nytt låneopptak og gå videre med prosjektet.

Etter anbudsrunden kom det inn 2 anbud, og styret valgte å gå videre med anbud fra Veidekke som var innenfor den kostnadsrammen ekstraordinært årsmøte vedtok. Hele eller deler av styret har hatt møter og telefonsamtaler med prosjektleder. Styreleder har hatt befaring med Veidekke i bygget for måling av vinduer. Dessverre har det blitt uenighet med kommunen om valg av vinduer, og denne delen av prosjektet er dermed forsinket. Styret har også hatt arbeid med å innhente og vurdere lånetilbud.

Renovasjon

Renovasjon fungerer ikke tilfredsstillende i Fjellgata 11. Det er helt fullt med dunker langs bygget, men likevel overfylte dunker, avfall utenfor dunkene og dårlig sortering. Med hjelp fra et naboborettslag har vi nøstet opp i at det utenfor Fjellgata 11 også står fire dunker tilhørende Vervgata 6. Det har vært mye kontakt med Attvin, Fjellgata 13 og to seksjoner i Vervgata 6 for å finne ut av tidligere praksis og faktiske realiteter i dag. Forhåpentligvis vil det etter hvert bli bedring når Vervgata 6 plasserer sine dunker på eget område, samt at det forhåpentligvis blir bedre sortering og avfallshåndtering fra alle i Fjellgata 11.

Dunker for avfall til gjenvinning (mat, glass/metall, papir) er uten utgift for borettslaget. Vi har i vår fått byttet ut noen ødelagte dunker og økt kapasiteten på papir og vil gjøre det samme for glass/metall. Kapasiteten ser ut til å være god nok på matavfall.

Dunker for restavfall må vi betale for. Dersom sorteringen er god, vil vi kunne holde utgiftene på dagens nivå. Dersom det også framover er dårlig sortering og overfylte restavfalldunker, må vi øke kapasiteten ved å ha flere av disse noe som vil øke kostnadene for den enkelte.

Vannavgift



Avlesing av vannmåler i bygget har ikke blitt fulgt opp de siste årene, og betaling for vann har derfor blitt stipulert. Denne stipuleringen har vært basert på vanlig forbruk for 10 enheter, men var noe for lav for det faktiske forbruket i Fjellgata 11. Post fra kommunen blir i følge kommunen sendt til OBOS, men dukker aldri opp der. I stedet har vi funnet all post fra kommunen i Altinn. Dette kan være forklaringen på at varsel og oppfølgingsbrev ang. vannmåler ikke har blitt registrert. Vi fikk ordnet opp i dette våren -25, vannmåler ble avlest og målerstand sendt til kommunen hvorpå vi fikk korrekt regning samt krav på det vi hadde betalt for lite. Varslingsadresse i Altinn ble endret i mai -25 slik at denne nå er e-postadressen til borettslaget og dermed tilgjengelig for alle i styret.

Trappevask og generelt vedlikehold

Styret har gjeninnført liste for trappevask. Styret håper alle beboere vil følge opp med trappevask og på denne måten bidra til et trivelig bomiljø, mindre slitasje og bedre inneklima.

Styrets arbeid i 2025

Siden 21. januar 2025 har styret hatt fire møter: 11. februar (møte med ny styreleder), 11. mars (møte med prosjektleder OBOS prosjekt), 27. mars (ordinært styremøte) og 12. mai (regnskapsmøte). Styret følger opp e-post, post fra kommunen (i Altinn) og kontakt med forretningsfører. Styret vil framover sannsynligvis først og fremst arbeide med saker i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Beboeraktiviteter

Det er behov for noe mer samarbeid og dugnad i borettslaget for å ta vare på og holde god standard i bygget og på uteområdene. Styret vil ta initiativ til dugnad i neste periode når rehabiliteringen er fullført.

Styret oppfordrer eiere og beboere til å ta kontakt med evt. innspill for økt trivsel og ivaretagelse i Fjellgata 11.

Generell informasjon

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Fjellgata 11 Borettslag består av 10 andelsleiligheter. Fjellgata 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989775898, og ligger i Ålesund kommune, gårds- og bruksnummer:- 201 /172

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. Fjellgata 11 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Oppdragsansvarlig er Malin Stadsnes. Borettslagets revisor er Ernst & Young AS avd. Ålesund.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12 var kr 790 104.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



FJELLGATA 11 BORETTSLAG ORG.NR. 989 775 898, KUNDENR. 6587

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		768 379	644 870
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		526 321	191 615
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-67 515	-68 107
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	-437 080	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		21 725	123 508
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		790 104	768 379
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		820 176	781 879
Kortsiktig gjeld		-30 072	-13 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		790 104	768 379



FJELLGATA 11 BORETTSLAG ORG.NR. 989 775 898, KUNDENR. 6587

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		145 669	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	304 658	431 296	452 000	468 000
Andre inntekter		0	65 747	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		450 327	497 043	452 000	468 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 559	-7 131	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-38 355	-36 475	-38 000	-40 000
Konsulenthonorar	4	-52 705	-4 394	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-2 368	-31 250	-50 000	-50 000
Forsikringer		-56 160	-52 482	-58 000	-64 000
Kommunale avgifter	6	-111 890	-95 722	-106 000	-125 000
Energi/fyring		-5 660	-5 385	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 880	-11 880	-13 000	-14 000
Andre driftskostnader	7	-10 879	-8 922	-13 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-297 456	-253 641	-296 500	-322 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		152 871	243 402	155 500	146 000
Innbetalt andel fellesgjeld		437 080	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		589 952	243 402	155 500	146 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	14 797	18 543	0	0
Finanskostnader	9	-78 429	-70 329	-77 000	-74 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 631	-51 786	-77 000	-74 000
ÅRSRESULTAT		526 321	191 615	78 500	72 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		526 321	191 615		



FJELLGATA 11 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 775 898, KUNDENR. 6587

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	7 381 400	7 381 400
Tomt		1 118 600	1 118 600
SUM ANLEGGSMIDLER		8 500 000	8 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 007	7 569
Andre kortsiktige fordringer	11	421	903
Driftskonto OBOS-banken		481 409	460 382
Sparekonto OBOS-banken		324 339	313 025
SUM OMLØPSMIDLER		820 176	781 879
SUM EIENDELER		9 320 176	9 281 879



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 10 * 5 000		50 000	50 000
Annen egenkapital	12	6 776 383	6 250 063
SUM EGENKAPITAL		6 826 383	6 300 063

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	763 721	1 268 316
Borettsinnskudd	14	1 700 000	1 700 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 463 721	2 968 316

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		8 382	450
Leverandørgjeld		9 676	1 110
Påløpte renter		6 335	6 544
Påløpte avdrag		5 679	5 368
Annen kortsiktig gjeld		0	28
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 072	13 500

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 320 176	9 281 879
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	15	8 500 000	8 500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 15.04.2025
Styret i Fjellgata 11 Borettslag

Dagrun Agnes Vikesland

Bjørn Inge Ruset

Peter Hagelund Horn



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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	304 658
Kapitalkostnader IN I	143 223
Reg.kapitalkostnader IN I	2 446
Overført til kapitalkostnader	-145 669
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	304 658

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 559.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 319
OBOS Prosjekt AS	-46 387
SUM KONSULENTHONORAR	-52 705

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 368
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 368

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 368
Kommunale avgifter	-87 522
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-111 890

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-899
Andre fremmede tjenester	-7 689
Andre kontorkostnader	-142
Bank- og kortgebyr	-2 148
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 879

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	13 950
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	847
SUM FINANSINNTEKTER	14 797

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

Renter og gebyr på lån	-78 154
Renter på leverandørgjeld	-275
SUM FINANSKOSTNADER	-78 429

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi stiftet i 2006.	7 381 400
SUM BYGNINGER	7 381 400

Tomten er kjøpt, bokført verdi ved stiftingen i 2006 kr 1 118 600.

Gnr.201/bnr.172

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning 2024	421
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	421

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 141 914
Egenkapital fra IN tidligere	4 834 665
Egenkapital fra IN 2024	437 080
Reduksjon EK fra IN	-2 637 276
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 776 383

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 13****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2010

-6 800 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

697 019

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

67 515

Nedbetalt tidligere, IN

4 834 665

Nedbetalt i år, IN

437 080

-763 721**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-763 721**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-1 700 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 700 000****NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 700 000

Pantelån

763 721

Beregnete IN-forpliktelser

2 634 469

TOTALT**5 098 190**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

7 381 400

1 118 600

TOTALT**8 500 000**



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Fjellgata 11 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellgata 11 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 24. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ST344-MFU58-JQF1R-GOE6B-04KLS-19EWW



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.25

Selskapsnummer: 6587 Selskapsnavn: FJELLGATA 11 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Malin Stadsnes velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Elin-Marie Bigset Stang og Nicolas Berg velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 0.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Vedtektsendring - Redusere antall varamedlemmer fra 2 til 1

Generalforsamlingen godkjenner at vedtektene punkt 8. (8-1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem".

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Magnus Seth

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Oddlaug Nedregård



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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