



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 830 745  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREMMERHOLÅSEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Jonas Alyasiri  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 14.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 508 520	3 050 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 508 520</b>	<b>3 050 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	98 046
Annen driftskostnad		1 174 885	1 365 621
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 237 640</b>	<b>1 463 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 270 879</b>	<b>1 587 113</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 772	10 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 772</b>	<b>10 042</b>
Annen finanskostnad		1 155 139	710 703
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 155 139</b>	<b>710 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 106 367</b>	<b>-700 661</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 164 512</b>	<b>886 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 164 512</b>	<b>886 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 164 512</b>	<b>886 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 164 512	886 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 164 512</b>	<b>886 452</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		61 480 000	61 480 000
Sum varige driftsmidler		61 480 000	61 480 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 088	30 168
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		61 523 088	61 510 168
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		95 102	80 217
Sum fordringer		95 102	80 217
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 620 552	1 652 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 620 552	1 652 242
Sum omløpsmidler		4 715 654	1 732 459
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 238 743</b>	<b>63 242 627</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 291 562	3 127 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 291 562</b>	<b>3 127 050</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 431 562</b>	<b>3 267 050</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		19 495 742	22 750 000
Øvrig langsiktig gjeld		37 022 026	37 010 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 517 768</b>	<b>59 760 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 517 768</b>	<b>59 760 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		172 301	86 085
Leverandørgjeld		117 111	77 477
Skyldige offentlige avgifter			8 267
Annen kortsiktig gjeld			43 730
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>289 412</b>	<b>215 559</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 807 180</b>	<b>59 975 577</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 238 743</b>	<b>63 242 627</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483036

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 830 745  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREMMERHOLÅSEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Jonas Alyasiri  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 998 830 745  
FREMMEHOLÅSEN 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 508 520	3 050 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 508 520</b>	<b>3 050 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	98 046
Annen driftskostnad		1 174 885	1 365 621
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 237 640</b>	<b>1 463 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 270 879</b>	<b>1 587 113</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 772	10 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 772</b>	<b>10 042</b>
Annen finanskostnad		1 155 139	710 703
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 155 139</b>	<b>710 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 106 367</b>	<b>-700 661</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 164 512</b>	<b>886 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 164 512</b>	<b>886 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 164 512</b>	<b>886 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 164 512	886 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 164 512</b>	<b>886 452</b>



Organisasjonsnr: 998 830 745  
FREMMEHOLÅSEN 2 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		61 480 000	61 480 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		61 523 088	61 510 168
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		95 102	80 217
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 620 552	1 652 242
Sum omløpsmidler		4 715 654	1 732 459
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 238 743</b>	<b>63 242 627</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	9 291 562	3 127 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 291 562</b>	<b>3 127 050</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 431 562</b>	<b>3 267 050</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 495 742	22 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	37 022 026	37 010 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>56 517 768</b>	<b>59 760 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>56 517 768</b>	<b>59 760 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	172 301	86 085
Leverandørgjeld	117 111	77 477
Skyldige offentlige avgifter		8 267
Annen kortsiktig gjeld		43 730
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>289 412</b>	<b>215 559</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>56 807 180</b>	<b>59 975 577</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>66 238 743</b>	<b>63 242 627</b>



Organisasjonsnr: 998 830 745  
FREMMEHOLÅSEN 2 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6550

Fremmerholåsen 2 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Fremmerholåsen 2 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.

### Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Thon hotell Baronen Spjelkavik.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkomne forslag
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fremmerholåsen 2 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Øystein Ludvigsen som møteleder

### Forslag til vedtak

Øystein Ludvigsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste samens med eventuelle fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt fram møteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mathias Olsbø v/OBOS foreslått.



Sak 4

### 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 5

### 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. 6550 Årsrapport redigert.pdf

Sak 6

### Innkomne forslag

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Temperaturstyring golvvarme

Styrets innstilling  
Styret anbefaler å vedta forslaget

Forslag til vedtak  
Forslaget vises i vedleget



## Vedlegg

2. FORSLAG 1 TIL ÅRSMØTET 2024 fra styret.pdf

## Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til styrehonorar 75000 kr for et betydelig merarbeid som følge av tvistesaken vi hadde med OBOS Nordvest Utbygging AS.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-.

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Ludvigsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Janita Lillebø
- Tor-Helge Aanes

## Sak 9

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øystein Ludvigsen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maria Verlo Jacobsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øystein Ludvigsen	Inste Holen 45 B
Styremedlem	Maria Verlo Jacobsen	Inste Holen 37 A
Styremedlem	Stefan Sunde Meck	Inste Holen 59 A
Varamedlem	Tor-Helge Aanes	Inste Holen 41 B
Varamedlem	Odd Einar Rødseth	Hatlasvingen 2

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Øystein Ludvigsen Inste Holen 45 B

#### Varadelegert

Maria Verlo Jacobsen Inste Holen 37 A

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Fremmerholåsen 2 Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Fremmerholåsen 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998830745, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 491

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fremmerholåsen 2 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

Styret i Fremmerholåsen 2 Borettslag har avviklet 9 styremøter i 2023. 3 av dem i forbindelse med tvistesak mot OBOS Nordvest Utbygging AS i november og desember.

Disse møtene er ikke registrert i Styrerommet, men signerte protokoller fra disse møtene finnes i borettslagets arkiv. I tillegg har styret brukt mye tid på oss i forhold til utviklingen i tvistesaken der vi har hatt korte svarfrister på utspill fra advokatene i saken.

Saken endte til slutt i et forlik like før fastsatt dato for rettssak. Forlikets størrelse kan styret ikke gå ut med, men det dekker grovt sett utbedring av de mangler som er registrert. Styret vil si at forliket er akseptabelt, ikke mer enn det.

Vi har gjennomført en dugnad i 2023, der vi hadde fokus på å rydde, fjerne strøsand fra vinteren og komplettere planter i krukken våre. Som alltid meget bra dugnadsdeltakelse!

Vi har byttet ut utebelysning på carportsøylene, da det oppsto feil på de vi hadde. De gamle er med typen minilysrør som ikke produseres lengre og lampene er derfor gått ut av produksjon, derfor måtte vi finne noen nye, som lyste mer ned, da de gamle blendet ved rygging inn i carportene. Det gir dårligere allmenbelysning, men det fungerer.

Vi har gjennomført kontroll på røykdetektor og brannvarslingssentral. Disse er i orden i alle leilighetene, men det er ingen kobling mellom leiligheter, slik vi mente det skal være, så da varsles bare den leiligheten der røykdetektor er utløst. Kontrollen avslørte at det i noen leiligheter er tid for bytte av batteri i NOBY-sentralene. Informasjon er lagt ut på Vibbo.

Vi har laget en plan for mer beplantning og har et grunnlag for gjennomføring i 2024.

### Avtaler:

Vi har inngått ny serviceavtale på rør og utstyr i teknisk rom med Bravida Rør, gjelder kontroll og service på teknisk anlegg.

Vi har fornyet avtalen med Hagehjelp Nordvest om gressklipping og vask av avfallscontainere for 3 nye år med fast pris, samme pris som forrige treårsavtale.

### Planer for 2024:

Vi er i gang med å få på plass byggefirma som skal utbedre manglene som vi har hatt tvistesak på med utbygger, det vil bli utført så snart det lar seg gjøre. Vi vil male søyler og vegger utvendig på carporter og gjennomføre beplantning på fellesarealene. Så er det en del rekkverk på trapper og verandaer som trenger vedlikehold som utføres av andelseiere som har rekkverk. Så ligger det til andelseiere i 1. etasje å koste/spyle sånn at det ser fint og ordentlig ut på bakkenivå ved inngangene.

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak et forlik som ble utbetalt fra utbygger.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 83 000,- til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Ålesund kommune hadde ikke kommet ut med tall for 2024 i budsjetteringstidspunktet. Vi har derfor budsjettert med en økning på 10%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fremmerholåsen 2 Borettslag.

### Lån

Fremmerholåsen 2 Borettslag har lån i OBOS banken.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 28 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert iht. forretningsførerkontrakten om økning i samsvar med generell lønns- og prisutvikling, 6%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fremmerholåsen 2 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fremmerholåsen 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 regnskapsestimatene 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 2. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: LSLUF-THVCV-FK4SE-Y5YFV-H64CT-QWU2



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Truls Nesslin

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-02 21:18:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LSLUF-THVCV-FK4SE-Y5YFV-H64CT-QWU2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 27

6550 Årsrapport redigert.pdf



ORG.NR. 998 830 745, KUNDENR. 6550

## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 516 900</b>	<b>1 505 599</b>		<b>1 516 900</b>	<b>4 426 242</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>						
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 164 512	886 452		857 145	1 113 145
Tillegg for nye langsiktige lån	17	200 000	0		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-685 062	0		-461 000	-731 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 769 196	-875 001		0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-912	-150		0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 909 342</b>	<b>11 301</b>		<b>396 145</b>	<b>382 145</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 426 242</b>	<b>1 516 900</b>		<b>1 913 045</b>	<b>4 808 387</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>						
Omløpsmidler		4 715 654	1 732 459			
Kortsiktig gjeld		-289 412	-215 559			
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 426 242</b>	<b>1 516 900</b>			



## FREMMERHOLÅSEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 998 830 745, KUNDENR. 6550

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 640 201	710 703	1 401 750	1 981 572
Innkrevde felleskostnader	2	1 592 304	1 465 075	1 592 250	1 592 428
Andre inntekter	3	2 506 819	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 739 324</b>	<b>2 175 778</b>	<b>2 994 000</b>	<b>3 574 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-43 046	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-7 863	-7 280	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-99 698	-95 848	-98 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-40 939	-61 790	-4 000	-4 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	8	-58 622	-362 649	-83 000	-83 000
Forsikringer		-76 166	-69 528	-78 000	-83 500
Kommunale avgifter	9	-336 011	-308 785	-328 000	-369 000
Energi/fyring	10	-245 825	-202 379	-247 000	-247 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 770	-169 620	-178 000	-186 500
Andre driftskostnader	11	-126 391	-82 142	-103 500	-105 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 237 641</b>	<b>-1 463 666</b>	<b>-1 195 855</b>	<b>-1 260 355</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 501 683</b>	<b>712 112</b>	<b>1 798 145</b>	<b>2 313 645</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 769 196	875 001	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 270 879</b>	<b>1 587 113</b>	<b>1 798 145</b>	<b>2 313 645</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	48 772	10 042	2 500	52 000
Finanskostnader	13	-1 155 139	-710 703	-943 500	-1 252 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 106 367</b>	<b>-700 661</b>	<b>-941 000</b>	<b>-1 200 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 164 512</b>	<b>886 452</b>	<b>857 145</b>	<b>1 113 145</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 164 512	886 452		



## FREMMERHOLÅSEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 998 830 745, KUNDENR. 6550

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	59 380 000	59 380 000
Tomt		2 100 000	2 100 000
Miljøbankkonto, øremerket		43 088	30 168
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>61 523 088</b>	<b>61 510 168</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		46 007	43 025
Andre kortsiktige fordringer	15	49 095	37 192
Driftskonto OBOS-banken		3 157 797	236 162
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	5 386
Sparekonto OBOS-banken		11 161	1 001 664
Sparekonto OBOS-banken II		1 028 738	0
Innestående i andre banker		422 856	409 030
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 715 654</b>	<b>1 732 459</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 238 743</b>	<b>63 242 627</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 28 * 5 000		140 000	140 000
Annen egenkapital	16	9 291 562	3 127 050
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 431 562</b>	<b>3 267 050</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 495 742	22 750 000
Borettsinnskudd	18	36 980 000	36 980 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	42 026	30 018
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 517 768</b>	<b>59 760 018</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		117 111	77 477
Skyldige offentlige avgifter		0	8 267
Påløpte renter		111 548	86 085
Påløpte avdrag		60 753	0
Annen kortsiktig gjeld		0	43 730
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>289 412</b>	<b>215 559</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 238 743</b>	<b>63 242 627</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	61 480 000	61 655 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 21.03.2024  
Styret i Fremmerholåsen 2 Borettslag

Øystein Ludvigsen /s/

Maria Verlo Jacobsen /s/

Stefan Sunde Meck /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**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.

**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 andelseiernes side inntektføres 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	1 176 000
Brensel	235 200
Kabel-TV	181 104
Kapitalkostnader på IN-lån	1 588 378
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	51 823
Overført til kapitalkostnader	-1 640 201
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 592 304</b>

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

Forlik som ble utbetalt fra utbygger	2 500 000
Tilbakeførsel for mye innbet til lån	6 819
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 506 819</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</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 2022/2023, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 863.

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

Juridisk bistand	-15 341
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 660
Andre konsulentthonorarer, Ose AS	-19 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-40 939</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 744
Drift/vedlikehold VVS	-20 829
Drift/vedlikehold elektro	-18 504
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 295
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 622</b>

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

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

Eiendomsskatt	-80 616
Vann- og avløpsavgift	-163 504
Feieavgift	-411
Renovasjonsavgift	-91 480
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-336 011</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-10 622
Fjernvarme	-235 203
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-245 825</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 803
Verktøy og redskaper	-869
Snørydding	-80 251
Gressklipping	-27 500
Andre fremmede tjenester	-10 610
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 675
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 631
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-126 391</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 618
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 147
Andre renteinntekter, sparebanken Møre	7 007
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 772</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-610 754
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-544 385
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 155 139</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2012	59 380 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>59 380 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2012 for kr 2 100 000.

Gnr.32/bnr.491

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	16 655
FJER23	32 440
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>49 095</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 882 076
Egenkapital fra IN tidligere år	1 750 000
Egenkapital fra IN 2023	2 769 196
Reduksjon EK fra IN	-109 710
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>9 291 562</b>

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.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023	-24 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	485 062
Nedbetalt tidligere, IN	1 750 000
Nedbetalt i år, IN	2 769 196

-19 495 742

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og er avdragsfritt fram til 2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-24 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	125 612
Nedbetalt tidligere, IN	1 750 000
Nedbetalt i år, IN	0
overføring1 2023	22 624 388

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-19 495 742**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012	-36 980 000
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD -36 980 000**

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-42 026
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -42 026**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 980 000
Pantelån	19 495 742
Påløpte avdrag	60 753
Beregnete IN-forpliktelser	4 409 486
<b>TOTALT</b>	<b>60 945 981</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	59 380 000
Tomt	2 100 000
<b>TOTALT</b>	<b>61 480 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606624. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022    Utvendig vedlikehold  
2017 - 2018    Asfaltert gangvei

Maling av bygninger.  
Asfaltert gangvei tilhørende borettslaget.



## FORSLAG TIL ÅRSMØTET 2024

Forslaget er fremmet av styret

### Innkjøp av temperaturstyring på gulvvarme i alle leilighetene.

Bakgrunn: Det er ikke budsjettert med denne investeringen, da det kom opp etter at budsjettet for 2024 var vedtatt. Det er problemer med at det gjennomgående er for varmt i leilighetene i 2. etasje om sommeren og ofte for kaldt i leilighetene i 1 etasje om vinteren.

I tillegg er forbruk av fjernvarme svært høyt totalt i borettslaget. Gjennomsnittlig forbruk på varmtvann og gulvvarme ligger på 21 kWh i 2022 og 25 kWh i 2023 pr boenhet. I tabell for normalt forbruk for varmtvann og oppvarming er oppgitt ca 16 kWh, ifølge Bravida, og ca 11 kWh ifølge boligkalkulator: [norskteknologi.no/boligkalk/](https://norskteknologi.no/boligkalk/) på nettet. Det vil si at vi har et overforbruk på min 5 og maks 9 kWh.

Hvis vi, ved å kjøpe inn temperaturstyring til alle leilighetene, er mulig innsparing på mellom 5 og 9 kWh pr døgn pr boenhet. Da vil besparelsen komme på mellom 51100 og 91980 kWh pr år. Gjennomsnittlig pris pr kWh de to siste årene er på 0,97 kr, noe som vil gi en besparelse på minimum 50078 kr og maksimum 90140 kr pr år. Det vil si at investeringen er spart inn på fra to til litt over tre år

Tilbud fra Bravida rør AS, 05.12.2023, på temperaturstyring til alle 27 leiligheter vil beløpe seg til 170 395 kr, mulig litt prisstigning fra tilbudsdato. Det blir 6311 kr pr leilighet ferdig montert. 27 leiligheter, da styreleder for egen regning har kjøpt inn og testet effekten gjennom perioden november 2023 og fram til og med mars 2024. Styringen er god, på tross av at vannbåren varme har en viss treghet, og med termostaten innstilt på 22,5 grader har den variert mellom 22 og 23 grader gjennom døgnet i perioden. Dager med sol gir fortsatt høy temperatur i leiligheten, særlig i 2. etasje, men da får vi ikke tilført gulvvarme, noe vi gjør uten temperaturstyring, og sparer med det mange kWh. Gulvvarmen i badegolv blir ikke temperaturstyrt, da de fleste ønsker konstant varme der.

I 1. etasje er der 3 sløyfer med rør til gulvvarmen, som vil si kortere sløyfer og raskere regulering enn i 2. etasje der det er to sløyfer, begrunnet med at det i 1. etasje er betonggolv mot grunn og i 2. etasje er tregolv mot bebodd areal.

Styret



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 6550 Selskapsnavn: Fremmerholåsen 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.