



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 833 350 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 080 246	1 849 857
Sum inntekter		2 080 246	1 849 857
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 356 241	1 587 209
Sum kostnader		1 470 341	1 701 309
Driftsresultat		609 905	148 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		612	533
Sum finansinntekter		612	533
Annen finanskostnad		246 069	182 534
Sum finanskostnader		246 069	182 534
Netto finans		-245 457	-182 000
Ordinært resultat før skattekostnad		364 448	-33 453
Ordinært resultat etter skattekostnad		364 448	-33 453
Årsresultat		364 448	-33 453
Totalresultat		364 448	-33 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 448	-33 453
Sum overføringer og disponeringer		364 448	-33 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 176 680	4 176 680
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 176 681	4 176 681
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 176 681	4 176 681
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 779	39 058
Sum fordringer		46 779	39 058
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		161 804	152 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		161 804	152 675
Sum omløpsmidler		208 583	191 732
SUM EIENDELER		4 385 264	4 368 413

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 093 704	3 458 152
Sum opptjent egenkapital		-3 093 704	-3 458 152
Sum egenkapital		-2 985 704	-3 350 152
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 275 661	6 568 935
Øvrig langsiktig gjeld		886 000	886 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 161 661	7 454 935
Sum langsiktig gjeld		7 161 661	7 454 935
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 753	1 025
Leverandørgjeld		152 281	222 426
Skyldige offentlige avgifter		8 012	
Annen kortsiktig gjeld		47 260	40 179
Sum kortsiktig gjeld		209 307	263 630
Sum gjeld		7 370 968	7 718 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 385 264	4 368 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383018

Enheten

Organisasjonsnummer: 833 350 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 833 350 102
FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 080 246	1 849 857
Sum inntekter		2 080 246	1 849 857
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 356 241	1 587 209
Sum kostnader		1 470 341	1 701 309
Driftsresultat		609 905	148 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		612	533
Sum finansinntekter		612	533
Annen finanskostnad		246 069	182 534
Sum finanskostnader		246 069	182 534
Netto finans		-245 457	-182 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		364 448	-33 453
Årsresultat		364 448	-33 453
Totalresultat		364 448	-33 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 448	-33 453
Sum overføringer og disponeringer		364 448	-33 453



Organisasjonsnr: 833 350 102
FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 176 680	4 176 680
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 176 681	4 176 681

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 176 681	4 176 681
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		46 779	39 058
Sum fordringer		46 779	39 058

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		161 804	152 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		161 804	152 675

Sum omløpsmidler		208 583	191 732
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 385 264	4 368 413
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 093 704	3 458 152
Sum opptjent egenkapital	-3 093 704	-3 458 152
Sum egenkapital	-2 985 704	-3 350 152
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 275 661	6 568 935
Øvrig langsiktig gjeld	886 000	886 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 161 661	7 454 935
Sum langsiktig gjeld	7 161 661	7 454 935
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 753	1 025
Leverandørgjeld	152 281	222 426
Skyldige offentlige avgifter	8 012	
Annen kortsiktig gjeld	47 260	40 179
Sum kortsiktig gjeld	209 307	263 630
Sum gjeld	7 370 968	7 718 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 385 264	4 368 413



Organisasjonsnr: 833 350 102
FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

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 2023

5323 Fjellhus Boligselskap AS



BESKYTTET



Til aksjonærene i Fjellhus Boligselskap AS

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 25.04.2023 kl. 18:00 i styrerommet i Prost Hallings vei 52A.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fjellhus Boligselskap AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Fjellhus Boligselskap AS
Avholdes tirsdag 25.04.2023 kl. 18:00 i styrerommet i Prost Hallings vei 52A.

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.03.2023
Styret i Fjellhus Boligselskap AS

Frode Sterten Heide / Farshad Azimee / Marina Helbostad / Aina Marita Sissel Skarsethstuen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Sterten Heide	Prost Hallings Vei 52 A
Styremedlem	Farshad Azimee	Prost Hallings Vei 41 A
Styremedlem	Marina Helbostad	Harald Halvorsens Vei 49 B
Styremedlem	Aina Marita Sissel Skarsethstuen	Harald Halvorsens Vei 49 A
Varamedlem	Jeanette Heiberg	Harald Halvorsens Vei 51 B

Valgkomiteen

Tore Bratseth	Harald Halvorsens Vei 51 A
Morten Spongsveen	Prost Hallings vei 52 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post fjellhus@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fjellhus Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Fjellhus Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 833350102, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

139 228

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fjellhus Boligselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Her er en kort oversikt over styrets arbeid i perioden 2022 – 2023. Styret har siden sist generalforsamling hatt 10 styremøter. I tillegg til styremøter har styret hatt løpende kommunikasjon på digitale flater.

HMS-arbeid

Styret følger kontinuerlig opp HMS-arbeid. Ut over de vanlige rutinene har vi:

- Skiftet ut alle brannslukkere høsten 2022
- Gjennomført en felles brannøvelse (slukkeøvelse) høsten 2022

Økonomi

Spesielt det siste året har økonomien vært anstrengt. I perioder vi ikke hatt midler til å betale større innkomne regninger innen forfall. Vi har nå fått på plass en kassekreditt på 200.000 kr, dersom det kommer noen større uforutsette utgifter som må dekkes raskt. Intensjonen er å bygge opp en større egenkapital slik at kassekreditt ikke er nødvendig og at økonomien klarer å takle svingningene som kommer. Det har i 2022 ikke vært større utgifter til drift og vedlikehold. Ved inngangen til 2023 ser økonomien bedre ut enn året som har gått.

Bergvarme

Styret har gjennom høsten/vinteren jobbet med å få inn tilbud på bergvarme og endte opp med «Heating» som det beste selskapet for å installere dette. Kalte inn til ekstraordinær generalforsamling 8.februar 2023, hvor det ble besluttet å engasjere «Heating».

Prosesen er nå i gang, og hvis leveransene på utstyr og søknader til kommunen går som normalt, vil vi få dette på plass i løpet av 2023. Dette vil redusere energiforbruket til oppvarming betraktelig, og videre redusere fyringskostnadene. Prosjektet finansieres ved låneopptak. Det som har kommet fram etter den ekstraordinære generalforsamlingen er at det dessverre ser vanskelig ut å få støtten vi håpet på fra Enova.

Vedlikehold: Takrehabilitering og fasaderehabilitering

Våren/sommeren 2023 vil vi få nytt taktekk på takene. Dette er nødvendig før det eventuelt skulle komme større skader. Styret har innhentet flere anbud på dette og endte opp med å engasjere Nortekk for å utføre arbeidet. Dette vil bli finansiert ved låneopptak. Styret så også på muligheter for rehabilitering av fasade. Det vil si male kledning, fikse murpuss, skifte ut noe kledning, samt andre småting. Vi fikk inn flere tilbud på dette, men det er kostbart og med to andre store prosjekter (tak og bergvarme) besluttet vi å vente med dette.

Forsikring

Styret innhentet tilbud på forsikringer for å se om det var mulige innsparinger på dette. Det ble, på bakgrunn av dette vedtatt å bytte fra IF til Tryg forsikring.

Vaskeri

Det har i perioder vært tekniske utfordringer med maskinene i vaskeriet. Disse har blitt løst med reparasjoner, men det blir stadig vanskeligere å skaffe deler til maskinene på grunn av elde. Styret har diskutert oppgradering av disse, og også her innhentet tilbud, men det blir en ytterligere (økonomisk) utgiftspost, så det er satt på vent inntil videre.



Forslag til framtidig vedlikehold:

- Drenering rundt bygningsmassene
- Kjellergulv i HHv må utbedres
- Vaskemaskiner og tørketrommel i vaskeriet bør byttes snart
- Fasaderehabilitering
 - o Male fasader
 - o Reparere murpuss
 - o Skifte rekkverk på verandaer
 - o Utbedre lekkasjer fra verandaer i øverste etasje
 - o Skifte kjellervinduer
- Rehabilitering inngangspartier (utvendig)
- Male/friske opp oppganger (innvendig)

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra og med 01.09.2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet grunnet besparelser i forbindelse med drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere rentehevinger.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -724.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer kassekreditt på kr 200.000 og en økning av felleskostnader på 5,5 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Merk at budsjettet ble vedtatt i desember 2022

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.124.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak. Det er bevilget et lån på inntil kr 3.000.000 til dette, men tilbudet ligger på i underkant av kr 1.500.000. I tillegg ble det vedtatt på ekstraordinær generalforsamlingen at boligselskapet skal investere i bergvarme. Dette ligger ikke inne i budsjettet for 2023. Her har vi fått bevilget et lån på inntil kr 4.000.000, hvor tilbudet ligger på i underkant av kr 3.400.000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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 2022. Med nytt anlegg for bergvarme forventes det en innsparing på energikostnadene. Hvor mye avhenger av når det nye anlegget blir satt i drift. Derfor litt usikkert hva dette faktisk vil ende opp på i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellhus Boligselskap AS. I januar byttet vi forsikring, slik at forsikringspremien for 2023 er nå på kr 108.000

Lån

Fjellhus Boligselskap AS har tre lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Boligselskapet vil ta opp to nye lån i OBOS-banken i løpet av 2023

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. Det er noe usikkerhet knyttet til store prosjekter og energikostnader.

Budsjettet er basert på 5,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Fjellhus Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fjellhus Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 selskapet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 57E0E-CESKF-V8X1D-YGAC5-KVJHC-PM7CA



FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 833 350 102, KUNDENR. 5323

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 061 146	1 832 592	1 959 000	2 435 000
Andre inntekter	3	19 100	17 265	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 080 246	1 849 857	1 962 000	2 438 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 268	-8 351	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 075	-90 450	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-660	-14 481	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-118 538	-224 887	-189 000	-3 124 000
Forsikringer		-131 821	-123 269	-130 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-250 497	-238 822	-248 000	-301 077
Energi/fyring	10	-477 178	-593 400	-400 000	-605 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 730	-148 773	-151 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-112 474	-144 776	-174 500	-164 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 470 341	-1 701 309	-1 533 600	-4 767 677
DRIFTSRESULTAT		609 905	148 548	428 400	-2 329 677
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	612	533	0	0
Finanskostnader	13	-246 069	-182 534	0	-330 739
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-245 457	-182 000	0	-330 739
ÅRSRESULTAT		364 448	-33 453	428 400	-2 660 416
Overføringer:					
Udekket tap		0	-33 453		
Reduksjon udekket tap		364 448	0		

BESKYTTET



FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 833 350 102, KUNDENR. 5323

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		3 906 680	3 906 680
Tomt		270 000	270 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		4 176 681	4 176 681
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		181	35
Forskuddsbetalte kostnader		46 598	39 023
Driftskonto OBOS-banken		155 522	94 879
Sparekonto OBOS-banken		32	57 796
Innestående i andre banker		6 250	0
SUM OMLØPSMIDLER		208 583	191 732
SUM EIENDELER		4 385 264	4 368 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	108 000	108 000
Udekket tap	17	-3 093 704	-3 458 152
SUM EGENKAPITAL		-2 985 704	-3 350 152
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 275 661	6 568 935
Annen langsiktig gjeld	19	886 000	886 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 161 661	7 454 935
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 260	40 179
Leverandørgjeld		152 281	222 426
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	8 013	0
Påløpte renter		1 753	1 025
SUM KORTSIKTIG GJELD		209 307	263 630

BESKYTTET



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 385 264	4 368 413
Pantstillelse	21	9 986 000	9 786 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023

Styret i Fjellhus Boligselskap AS

Frode Sterten Heide /s/

Farshad Azimee /s/

Marina Helbostad /s/

Aina Marita Sissel Skarsethstuen /s/

BESKYTTET

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 722 672
Oppvarming	234 048
Ekstra felleskostnader 2022	100 016
Fryseboks	4 410
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 061 146

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri-inntekter	7 860
Nettinnbetalinger	1 000
Nøkler	740
Utleie av tomt 2021 til Fjellhus Garasjelag	9 500
SUM ANDRE INNETEKTER	19 100

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 268.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-660

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 522
Drift/vedlikehold VVS	-5 409
Drift/vedlikehold elektro	-2 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 472
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 618
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 895
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 403
Kostnader dugnader	-2 217
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-118 538

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-180 551
Renovasjonsavgift	-69 946
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-250 497

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

Elektrisk energi	-33 360
Strøm oljefyr el.bereder	-443 819
SUM ENERGI / FYRING	-477 178

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-63 234
Renhold ved firmaer	-45 033
Andre fremmede tjenester	-784
Andre kontorkostnader	-541
Bank- og kortgebyr	-2 883
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-112 474

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	319
SUM FINANSINNTEKTER	612

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-177 756
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 584
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-202
Renter og provisjon på kassekreditt	-527
SUM FINANSKOSTNADER	-246 069

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Fyringsanlegg**

Tilgang 2001	129 231	
Avskrevet tidligere	-129 230	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

BESKYTTET

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Saldo 1.1	616 000
Tilgang 1994	3 355 000
Avskrevet tidligere år	-64 320
SUM BYGNINGER	3 906 680

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.139/bnr.228

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

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 108 000, fordelt på 35 aksjer a kr 3 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

obos

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 249 700

Nedbetalt i år 46 092

-1 704 208

OBOS Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 914 142

Nedbetalt i år 86 372

-499 486

OBOS Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010 -5 400 000

Nedbetalt tidligere 1 167 223

Nedbetalt i år 160 810

-4 071 967

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 275 661****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -886 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -886 000**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -6 250

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 763

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -8 013**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 6 275 661

TOTALT 6 275 661

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 3 906 680

Tomt 270 000

TOTALT 4 176 680

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marina Helbostad Harald Halvorsens Vei 49 B

Aina Marita Sissel Skarsethstuen Harald Halvorsens Vei 49 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Frode Sterten Heide Prost Hallings vei 52 A

Farshad Azimee Prost Hallings vei 41 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jeanette Heiberg Harald Halvorsens Vei 51 A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kohinoor Nordberg Harald Halvorsens Vei 49 A

Stein Arild Degrum Harald Halvorsens Vei 49 B

I valgkomiteen for Fjellhus Boligselskap AS

Tore Bratseth
Morten Spongsveen

BESKYTTET



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8596764. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nye ytterdører og callinganlegg	
2017	Skifte takrenner og nedløp fra balkonger	
2016 - 2017	Rehabilitering av vinduer & balkongdører	
2015 - 2016	ENØK-tiltak	Boligenergi
2011 - 2011	Rehabilitering av våtrom og røropplegg	

BESKYTTET



5323 Fjellhus Boligselskap AS

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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET