



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 251 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 3611 Fjelbergtoppen borettslag
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 707 192	1 588 320
Sum inntekter		1 707 192	1 588 320
Kostnader			
Lønnskostnad		42 217	41 076
Annen driftskostnad		2 277 964	793 886
Sum kostnader		2 320 181	834 962
Driftsresultat		-612 989	753 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 315	20 233
Sum finansinntekter		20 315	20 233
Annen finanskostnad		146 041	88 522
Sum finanskostnader		146 041	88 522
Netto finans		-125 726	-68 289
Ordinært resultat før skattekostnad		-738 715	685 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		-738 715	685 069
Årsresultat		-738 715	685 069
Totalresultat		-738 715	685 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-738 715	685 069
Sum overføringer og disponeringer		-738 715	685 069



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		21 217 858	21 217 858
Sum varige driftsmidler		21 217 858	21 217 858
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		21 243 716	21 217 858
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 977	16 022
Sum fordringer		15 977	16 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		351 651	527 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 651	527 742
Sum omløpsmidler		367 628	543 764
SUM EIENDELER		21 611 344	21 761 622

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 941 252	8 679 967
Sum opptjent egenkapital		7 941 252	8 679 967
Sum egenkapital		7 943 652	8 682 367
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 599 348	9 764 410
Øvrig langsiktig gjeld		2 943 330	2 917 600
Sum annen langsiktig gjeld		13 542 678	12 682 010
Sum langsiktig gjeld		13 542 678	12 682 010
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123 302	391 113
Leverandørgjeld		1 712	4 950
Annen kortsiktig gjeld			1 183
Sum kortsiktig gjeld		125 014	397 245
Sum gjeld		13 667 692	13 079 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 611 344	21 761 622



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517900

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 251 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 3611 Fjelbergtoppen borettslag
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 884 251 532
FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 707 192	1 588 320
Sum inntekter		1 707 192	1 588 320
Kostnader			
Lønnskostnad		42 217	41 076
Annen driftskostnad		2 277 964	793 886
Sum kostnader		2 320 181	834 962
Driftsresultat		-612 989	753 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 315	20 233
Sum finansinntekter		20 315	20 233
Annen finanskostnad		146 041	88 522
Sum finanskostnader		146 041	88 522
Netto finans		-125 726	-68 289
Ordinært resultat før skattekostnad		-738 715	685 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		-738 715	685 069
Årsresultat		-738 715	685 069
Totalresultat		-738 715	685 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-738 715	685 069
Sum overføringer og disponeringer		-738 715	685 069



Organisasjonsnr: 884 251 532
FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 217 858	21 217 858
Sum varige driftsmidler		21 217 858	21 217 858
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		21 243 716	21 217 858
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 977	16 022
Sum fordringer		15 977	16 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		351 651	527 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 651	527 742
Sum omløpsmidler		367 628	543 764
SUM EIENDELER		21 611 344	21 761 622
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	7 941 252	8 679 967
Sum opptjent egenkapital	7 941 252	8 679 967
Sum egenkapital	7 943 652	8 682 367
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 599 348	9 764 410
Øvrig langsiktig gjeld	2 943 330	2 917 600
Sum annen langsiktig gjeld	13 542 678	12 682 010
Sum langsiktig gjeld	13 542 678	12 682 010
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 302	391 113
Leverandørgjeld	1 712	4 950
Annen kortsiktig gjeld		1 183
Sum kortsiktig gjeld	125 014	397 245
Sum gjeld	13 667 692	13 079 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 611 344	21 761 622



Organisasjonsnr: 884 251 532
FJELDBERGTOPPEN 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 2023

Fjeldbergtoppen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 3611





Velkommen til årsmøte i Fjeldbergtoppen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3611>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Radon
7. RiksTv
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fjeldbergtoppen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nora Marie Evensen og Thor-Henning Isaksen er valgt.

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 at underskuddet føres mot egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Til trykk.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 37 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 37 000

Sak 6

Radon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble utført målinger av radon i borrettslaget i perioden 08.01.2022-11.05.2022, styret har siden det arbeidet med resultatene og er i gang med å utforme en tiltaksplan. Resultatene viser at de fleste leilighetene har for høye verdier, men det gjelder ikke alle. Styret har derfor måttet gjøre en vurdering på hvordan dette skal løses, og mener dette bør gjøres i felleskap.

Vi blir nødt til å ta opp ytterligere lån for å kunne utføre tiltak. Låneopptak kan føre til at vi må øke felleskostnadene ytterligere. OBOS Prosjekt holder nå på med innhenting av



tilbud, så endelig kostand er ikke klart. Styret ønsker da godkjenning til å ta opp lån som dekker tiltakene.

Etter møte med OBOS Prosjekt 22.02.23 kom vi frem til at noen bygg trenger mer omfattende tiltak enn andre, det vil mest sannsynlig bli gjort ulike tiltak i forhold til forekomsten av radon i de enkelte byggene.

Styrets innstilling

Styret mener det bør gjennomføres tiltak i felleskap, og at tiltakene igangsettes så raskt som mulig. Vi anbefaler at tiltak mot radon utføres da dette er et krav for de som skal leie ut boligen sin og uansett et helseproblem for de som har høye verdier.

Forslag til vedtak

Styret gis godkjenning av generalforsamlingen til å ta opp lån inntil 400 000,- for å utføre radontiltak. Generalforsamlingen godkjenner lån med vikelse av fellesobligasjonen.

Sak 7

RiksTv

Forslag fremmet av:

Marie Tindlund Haugaløkken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kommer med forslag om å ta RiksTV ut av fellesutgiftene da det virker som det er noe et fåtall bruker. Det kan også være med på å bidra at det å sette opp felleskostnader ikke blir like merkbart som det kunne blitt for mange.

Jeg skal selvsagt sjekke opp hva man kan få av tilbud på individuelle avtaler!

Styrets innstilling

Hvis RiksTV avtalen blir sagt opp må beboere som ønsker å ha dette tegne egne avtaler. Styret oppfatter saken slik at mange ikke bruker tv-boksen tilknyttet RiksTV og heller ikke RiksTV app. Vi har betalt ca 84 000 kr for RiksTV abonnementet i 2022, og den har økt til ca 94 000 kr for 2023. Avtalen med internett vil ikke bli endret, det er kun tv abonnementet som eventuelt blir borte. Bindingstid for RiksTv går ut i Mai 2024, den blir da ikke borte før bindingstiden går ut.



Forslag til vedtak

Det vedtas at RiksTV abonnement for borettslaget sies opp når bindingstiden utløper.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Nora Marie Evensen- leder- 2 år

Thor- Henning Isaksen- 2 år

Kristoffer Nygaard -Varamedlem 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nora Marie Evensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thor- Henning Isaksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristoffer Nygaard

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 2 år

Følgende stiller til valg som delegat:



- Nora Marie Evensen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nora Marie Evensen, på valg 2023	Fjeldberglia 11
Nestleder	Thor-Henning Isaksen, på valg 2023	Fjeldberglia 7
Styremedlem	Marie Tindlund Haugaløkken, på valg 2024	Fjeldberglia 13 C
Varamedlem	Heidi Gulestø, på valg 2023	Sagbruksveien 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Nora Marie Evensen	Fjeldberglia 11

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 Fjeldbergtoppen Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Fjeldbergtoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884251532, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
210 1219

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.

Fjeldbergtoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 9 styremøter i 2022 hvor den største saken har vært overflatebehandling av kledning. Denne saken har vært en del av vedlikeholdsplanen som er utarbeidet av OBOS Prosjekt, og sikrer verdien på byggene. Det ble malt, råteskader ble utbedret og 13 boddører ble skiftet ut.

Det ble utført radonmålinger i starten på året hvor resultatene viste for høye verdier i 13 av 23 leiligheter. Styret arbeider nå fortløpende med å utarbeide en tiltaksplan som vil iverksettes ved godkjenning fra generalforsamlingen. Det vil bli vurdert å utføre en ny måling hvis OBOS Prosjekt anbefaler det, målingen som ble utført gir ikke nødvendigvis en fasit på nivåene og det kan bli behov for en kontroll måling.

Det ble avholdt dugnad i april hvor vi feide bort grus og sand fra vinteren samt ryddet bort busker/små trær.

Forestående vedlikehold for kommende periode (neste 3år):

- Radon tiltak (hvis det blir godkjent av generalforsamlingen)
- Utføring av el-kontroll i henhold til internkontrollforskriften
- Befaring av tak på alle bygg, eventuelt utføre vedlikehold ved behov
- Tømming av sandfang



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 19 500 til vedlikehold, det skal gå til å dekke brannsikring, dugnad og små vedlikeholdsarbeider.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med en økning på 10% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjeldbergtoppen Borettslag. I budsjettet ble det lagt til grunn en økning på 10% økning.

Lån

Fjeldbergtoppen Borettslag har lån i OBOS banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontigent

Forretningsførerhonoraret ble det lagt til grunn en økning på 5% fra 01.01.23. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fjeldbergtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjeldbergtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Til trykk.pdf



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>.

Sarpsborg, 19. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 884 251 532, KUNDENR. 3611

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	146 519	181 380	146 519	242 614
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-738 715	685 069	-533 200	660 500
Tillegg for nye langsiktige lån	13 1 300 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -465 062	-719 930	-820 310	-802 000
Innsk. øremerk. bankkto	-128	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	96 095	-34 861	-1 353 510	-141 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	242 614	146 519	-1 206 990	101 114
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	367 628	543 764		
Kortsiktig gjeld	-125 014	-397 245		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	242 614	146 519		

FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG

**ORG.NR. 884 251 532, KUNDENR. 3611****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 707 192	1 588 320	1 707 000	1 770 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 707 192	1 588 320	1 707 000	1 770 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 217	-5 076	-5 100	-5 300
Styrehonorar	4	-37 000	-36 000	-37 000	-37 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-3 875	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-69 790	-68 085	-70 000	-73 000
Konsulenthonorar	6	-10 568	-60 688	-20 000	-8 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-1 578 682	-11 530	-1 308 500	-19 500
Forsikringer		-173 044	-168 080	-175 000	-190 000
Kommunale avgifter	8	-186 188	-234 016	-239 000	-265 000
Energi/fyring		-12 349	-8 777	-8 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 551	-177 336	-205 000	-214 000
Andre driftskostnader	9	-50 241	-56 701	-65 300	-50 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 320 181	-834 962	-2 142 200	-882 500
DRIFTSRESULTAT		-612 989	753 358	-435 200	887 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 315	20 233	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-146 041	-88 522	-118 000	-247 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-125 726	-68 289	-98 000	-227 000
ÅRSRESULTAT		-738 715	685 069	-533 200	660 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	685 069		
Fra opptjent egenkapital		-738 715	0		

**FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 884 251 532, KUNDENR. 3611**



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 752 520	20 752 520
Tomt		465 338	465 338
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 243 716	21 217 858
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 977	16 022
Driftskonto OBOS-banken		351 651	527 742
SUM OMLØPSMIDLER		367 628	543 764
SUM EIENDELER		21 611 344	21 761 622
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		7 941 252	8 679 967
SUM EGENKAPITAL		7 943 652	8 682 367
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	10 599 348	9 764 410
Borettsinnskudd	14	2 917 600	2 917 600
Avsetning bomiljøtiltak	15	25 730	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 542 678	12 682 010
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 712	4 950
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		65 455	37 245
Påløpte avdrag		57 847	353 868
Annen kortsiktig gjeld		0	1 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		125 014	397 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 611 344	21 761 622
Pantstillelse	16	24 817 600	22 017 600
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 15.02.2023
Styret i Fjeldbergtoppen Borettslag

Nora Marie Evensen/s/ Marie Tindlund Haugaløkken/s/ Thor-Henning Isaksen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter/avdrag	901 008
Felleskostnader	628 488
Mediaprodukter	177 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 707 192

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 217
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 217

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: 4**STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 37 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 130
SUM KONSULENTHONORAR	-10 568

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Administrasjon, Obos Prosjekt	-188 750
Hovedentreprenør, Malermester Geir Knædal, maling og dørbytter	-1 228 870
Malermester Geir Knædal, tilleggsarbeid	-150 069
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 567 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-210
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-784
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 578 682

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-186 188
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 188

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-853
Vaktmestertjenester	-31 875
Snørydding	-11 813
Andre fremmede tjenester	-450
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-1 080
Porto	-165
Bank- og kortgebyr	-2 426
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 241

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	344
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	128
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 843
SUM FINANSINTEKTER	20 315

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-65 030
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-41 645
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 696
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 670
SUM FINANSKOSTNADER	-146 041

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2003	20 752 520
SUM BYGNINGER	20 752 520

Tomten ble kjøpt i 2003, opparbeidelse av uteplass i 2008 kr. 27 838.

Gnr.210/bnr.1219

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,726%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-18 600 000
Nedbetalt tidligere	9 320 133
Nedbetalt i år	406 015
	-8 873 852

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-500 000
Nedbetalt tidligere	15 457
Nedbetalt i år	14 115
	-470 428

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	44 932
	-1 255 068

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 599 348
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-2 917 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 917 600

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 730
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 730

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 917 600
Pantelån	10 599 348
Påløpte avdrag	57 847
TOTALT	13 574 795

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

Bygninger	20 752 520
Tomt	465 338
TOTALT	21 217 858



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963588. 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. 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Maling utvendig og utskif.no kledning	Pågående arbeider mai- september, kledning skal skiftes der det trengs, maling utvendig av hele borettslaget, samt utskifting av 13 boddører
2020 - 2020	Verandautbedring	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 27.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.23

Selskapsnummer: 3611 **Selskapsnavn:** Fjeldbergtoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Camilla Larsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nora Marie Evensen og Thor-Henning Isaksen er valgt.</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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 37 000

For

Mot

Sak 6 Radon

Styret gis godkjenning av generalforsamlingen til å ta opp lån inntil 400 000,- for å utføre radontiltak. Generalforsamlingen godkjenner lån med vikelse av fellesobligasjonen.

For

Mot

Sak 7 RiksTV

Det vedtas at RiksTV abonnement for borettslaget sies opp når bindingstiden utløper.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Nora Marie Evensen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Thor- Henning Isaksen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kristoffer Nygaard

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Nora Marie Evensen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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