



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 441 154
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		883 376	825 142
Sum inntekter		883 376	825 142
Kostnader			
Lønnskostnad		6 846	6 987
Annen driftskostnad		485 104	430 610
Sum kostnader		491 950	437 597
Driftsresultat		391 426	387 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 702	5 785
Sum finansinntekter		9 702	5 785
Annen finanskostnad		209 501	130 396
Sum finanskostnader		209 501	130 396
Netto finans		-199 799	-124 611
Resultat før skattekostnad		191 627	262 934
Årsresultat		191 627	262 934
Totalresultat		191 627	262 934
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 627	262 934
Sum overføringer og disponeringer		191 627	262 934



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 151 013	15 151 013
Sum varige driftsmidler		15 151 013	15 151 013
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 151 013	15 151 013
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		227	14 517
Sum fordringer		227	14 517
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		393 630	293 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		393 630	293 790
Sum omløpsmidler		393 857	308 307
SUM EIENDELER		15 544 870	15 459 320

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 319 483	4 127 856
Sum opptjent egenkapital		4 319 483	4 127 856
Sum egenkapital		4 320 283	4 128 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 918 836	4 107 312
Øvrig langsiktig gjeld		7 160 000	7 160 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 078 836	11 267 312
Sum langsiktig gjeld		11 078 836	11 267 312
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 457	990
Leverandørgjeld		57 394	7 392
Annen kortsiktig gjeld		10 900	54 971
Sum kortsiktig gjeld		145 751	63 352
Sum gjeld		11 224 587	11 330 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 544 870	15 459 320



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446438

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 441 154
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 985 441 154
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		883 376	825 142
Sum inntekter		883 376	825 142
Kostnader			
Lønnskostnad		6 846	6 987
Annen driftskostnad		485 104	430 610
Sum kostnader		491 950	437 597
Driftsresultat		391 426	387 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 702	5 785
Sum finansinntekter		9 702	5 785
Annen finanskostnad		209 501	130 396
Sum finanskostnader		209 501	130 396
Netto finans		-199 799	-124 611
Resultat før skattekostnad		191 627	262 934
Årsresultat		191 627	262 934
Totalresultat		191 627	262 934
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 627	262 934
Sum overføringer og disponeringer		191 627	262 934



Organisasjonsnr: 985 441 154
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		15 151 013	15 151 013
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 151 013	15 151 013
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		227	14 517
Sum fordringer		227	14 517
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		393 630	293 790
Sum omløpsmidler		393 857	308 307
SUM EIENDELER		15 544 870	15 459 320
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 319 483	4 127 856



Sum opptjent egenkapital	4 319 483	4 127 856
Sum egenkapital	4 320 283	4 128 656
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 918 836	4 107 312
Øvrig langsiktig gjeld	7 160 000	7 160 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 078 836	11 267 312
Sum langsiktig gjeld	11 078 836	11 267 312
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	77 457	990
Leverandørgjeld	57 394	7 392
Annen kortsiktig gjeld	10 900	54 971
Sum kortsiktig gjeld	145 751	63 352
Sum gjeld	11 224 587	11 330 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 544 870	15 459 320



Organisasjonsnr: 985 441 154
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3653

Høyfjellveien 11/13 Borettslag





Velkommen til årsmøte i Høyfjellveien 11/13 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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Rolvsøy IF's klubbhus, Svaneveien 52, 1661 Rolvsøy.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Høyfjellveien 11/13 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.

Forslag til vedtak
Georg Mørck velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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 Roar Andersen/OBOS foreslått. Protokollvitne(r) foreslås i møte.



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. 3653-Årsrapport-regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 6.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 6.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Georg Wilhelm Mørck	Høyfjellveien 11A
Styremedlem	Jon Raymond Andresen	Høyfjellveien 13 C
Styremedlem	Vibeke Askerød	Høyfjellveien 11 C
Varamedlem	Inger-Lise Christiansen	Høyfjellveien 11 C
Varamedlem	Ole Werner Hansen	Høyfjellveien 11 D
Varamedlem	Marit Synnøve Westereng	Høyfjellveien 13B

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 Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

201 201 202

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

Høyfjellveien 11/13 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



STYRETS BERETNING 2023

Møter/behandlede saker

Det har i periode vært avholdt 5 styremøter 2023/24.
Hovedemne har vært varme problematikken i leilighet 13 A.

Vedlikehold og reparasjoner som er gjennomført.

Radonvifte er skiftet, denne er montert i garasje (leilighet 13C), og denne trekker ut radon for leilighetene i første etasje i nr. 13.
Skiftet alle lyspærer over kjøreporter for garasjer, dugnad utført av styreleder)
Det er skiftet termostater og varmeventiler i leilighet 13 D.
Det er avholdt to dugnader, vår og høst.

Vedlikehold som må gjennomføres.

Varmeproblematikken i leilighet 13 A, vil bli gjennomført våren 2024. Dette arbeid vil også påvirke leilighet 13 B. Styret har akseptert et tilbud fra Selbak Rør. Kostnaden er stipulert til kr. 670.000.
Videre er det bedt om tilbud fra samme firma for utskifting av varmpumpe, skiftning av termostater og varmeventiler i leilighetene 11 B, 11 11 D og 13 B. Når dette er gjennomført har alle leilighetene fått ny styreenhet, nye ventiler og nye typer termostater. For de av dere som ønsker styring av varmesystem via en app (f.eks. telefon), må denne kostnad betales av den enkelte leilighet.

Styret har purret Gjensidige, for å få utbedret vannskadene som oppstod i januar 2024, i leilighetene 11 A og 11 B. Her vil det komme ny informasjon fra Styret, når tilbakemelding fra Gjensidige foreligger.

Økonomi.

Styret har søkt om lån i OBOS banken for å dekke kostnadene som er nevnt i avsnittet «vedlikehold som må gjennomføres».

Styret er også takknemlig for dugnadsinnsatsen til medlemmene, våre to årlige dugnader gjør at omgivelsene våre er representative.

Fredrikstad den 24/4 – 2024
Høyfjellveien Borettslag

Georg Mørck
Styrets leder
sign

Vibeke Askerød
Styremedlem
sign

Jon Raymond Andreassen
Styremedlem
sign



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.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er budsjettert med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Høyfjellveien 11/13 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet har flytende rente, og en løpetid på 19 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 6% 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 økning av felleskostnader til kr 5.900,- per mnd. per andel., samt økning innkreving av kapitalkostnader fra deltakere lån til kr 5.000,- per mnd., fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyfjellveien 11/13 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 avviklet.

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 3039-Årsrapport-regnskap.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, 3. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	244 955	235 643	244 955	248 106
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	191 627	262 934	199 000	228 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-188 476	-253 622	-219 000	-221 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 151	9 312	-20 000	7 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	248 106	244 955	224 955	255 906
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	393 857	308 307		
Kortsiktig gjeld	-145 751	-63 352		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	248 106	244 955		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	883 341	825 142	849 000	986 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		883 376	825 142	849 000	986 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-846	-987	-2 000	-1 000
Styrehonorar	5	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 250	-4 500	-5 900
Forretningsførerhonorar		-32 610	-31 300	-33 000	-34 500
Konsulenthonorar	7	-29 419	-1 650	-3 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-50 863	-45 011	-105 500	-138 500
Forsikringer		-39 163	-34 129	-37 500	-43 000
Kommunale avgifter	9	-107 237	-86 309	-96 500	-110 000
Energi/fyring		-203 002	-209 938	-146 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-17 186	-18 023	-11 000	-15 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-491 950	-437 597	-445 000	-518 700
DRIFTSRESULTAT		391 426	387 545	404 000	467 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 702	5 785	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-209 501	-130 396	-207 000	-240 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-199 799	-124 611	-205 000	-238 500
ÅRSRESULTAT		191 627	262 934	199 000	228 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		191 627	262 934		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 631 013	14 631 013
Tomt		520 000	520 000
SUM ANLEGGSMIDLER		15 151 013	15 151 013
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		227	9 144
Andre kortsiktige fordringer		0	5 373
Driftskonto OBOS-banken		234 793	89 393
Sparekonto OBOS-banken		158 837	204 397
SUM OMLØPSMIDLER		393 857	308 307
SUM EIENDELER		15 544 870	15 459 320
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		4 319 483	4 127 856
SUM EGENKAPITAL		4 320 283	4 128 656
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 918 836	4 107 312
Borettsinnskudd	15	7 160 000	7 160 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 078 836	11 267 312
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 900	18 838
Leverandørgjeld		57 394	7 392
Påløpte renter		59 712	990
Påløpte avdrag		17 745	0
Påløpte kostnader		0	36 133
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 751	63 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 544 870	15 459 320
Pantstillelse	16	16 655 000	16 655 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 28.04.2024
Styret i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Georg Wilhelm Mørck /s/

Jon Raymond Andresen /s/

Vibeke Askerød /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	490 480
Kap.kostnad	392 861
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	883 341

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-846
SUM PERSONALKOSTNADER	-846

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 6 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 981
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	-29 419

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-35 384
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 720
Kostnader dugnader	-1 310
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 863

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

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

Eiendomsskatt	-29 056
Kommunale avgifter	-78 181
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 237

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-5 016
Snørydding	-5 750
Andre fremmede tjenester	-156
Kontor- og datarekvisita	-2 652
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-20
Bankgebyr	-2 153
Velferdskostnader	-1 386
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 186

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	532
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 440
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	761
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 859
Andre renteinntekter	110
SUM FINANSINNTEKTER	9 702

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-209 501
SUM FINANSKOSTNADER	-209 501

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.201/bnr.201 M. flere

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-5 404 749
Nedbetalt tidligere	1 297 437
Nedbetalt i år	188 476
	-3 918 836
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 918 836

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003 -7 160 000

SUM BORETTSINNSKUDD -7 160 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 160 000
Pantelån	3 918 836
Påløpte avdrag	17 745
TOTALT	11 096 581

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

Bygninger	14 631 013
Tomt	520 000
TOTALT	15 151 013



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964316. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Maling av bygningsmassen
2018 - 2018 Strømmålere

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 3653 Selskapsnavn: Høyfjellveien 11/13 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
E-post: oef@obos.no

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