



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 350 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 170 245	2 549 061
Sum inntekter		3 170 245	2 549 061
Kostnader			
Lønnskostnad		120 722	112 302
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 561	24 680
Annen driftskostnad		2 177 101	6 677 720
Sum kostnader		2 314 384	6 814 703
Driftsresultat		855 861	-4 265 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 701	17 356
Sum finansinntekter		9 701	17 356
Annen finanskostnad		113 386	66 519
Sum finanskostnader		113 386	66 519
Netto finans		-103 685	-49 163
Ordinært resultat før skattekostnad		752 176	-4 314 805
Ordinært resultat etter skattekostnad		752 176	-4 314 805
Årsresultat		752 176	-4 314 805
Totalresultat		752 176	-4 314 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		752 176	-4 314 805
Sum overføringer og disponeringer		752 176	-4 314 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 138 458	5 137 741
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 524	32 085
Sum varige driftsmidler		5 153 982	5 169 826
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 153 982	5 169 826
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		284	
Andre fordringer		88 180	315 871
Sum fordringer		88 464	315 871
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 738 938	2 094 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 738 938	2 094 437
Sum omløpsmidler		2 827 402	2 410 308
SUM EIENDELER		7 981 383	7 580 134



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 320	100 320
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 320	100 320
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 710 864	958 688
Sum opptjent egenkapital		1 710 864	958 688
Sum egenkapital		1 811 184	1 059 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 882 549	4 968 584
Øvrig langsiktig gjeld		1 130 000	1 130 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 012 549	6 098 584
Sum langsiktig gjeld		6 012 549	6 098 584
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-10 199	148 718
Leverandørgjeld		51 433	219 460
Skyldige offentlige avgifter		1 602	1 602
Annen kortsiktig gjeld		114 813	52 761
Sum kortsiktig gjeld		157 650	422 542
Sum gjeld		6 170 199	6 521 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 981 383	7 580 134



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672830

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 350 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 933 350 398
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 170 245	2 549 061
Sum inntekter		3 170 245	2 549 061
Kostnader			
Lønnskostnad		120 722	112 302
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 561	24 680
Annen driftskostnad		2 177 101	6 677 720
Sum kostnader		2 314 384	6 814 703
Driftsresultat		855 861	-4 265 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 701	17 356
Sum finansinntekter		9 701	17 356
Annen finanskostnad		113 386	66 519
Sum finanskostnader		113 386	66 519
Netto finans		-103 685	-49 163
Ordinært resultat før skattekostnad		752 176	-4 314 805
Ordinært resultat etter skattekostnad		752 176	-4 314 805
Årsresultat		752 176	-4 314 805
Totalresultat		752 176	-4 314 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		752 176	-4 314 805
Sum overføringer og disponeringer		752 176	-4 314 805



Organisasjonsnr: 933 350 398
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 138 458	5 137 741
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 524	32 085
Sum varige driftsmidler		5 153 982	5 169 826
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 153 982	5 169 826
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		284	
Andre fordringer		88 180	315 871
Sum fordringer		88 464	315 871
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 738 938	2 094 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 738 938	2 094 437
Sum omløpsmidler		2 827 402	2 410 308
SUM EIENDELER		7 981 383	7 580 134
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 320	100 320



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	100 320	100 320
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 710 864	958 688
Sum opptjent egenkapital	1 710 864	958 688
Sum egenkapital	1 811 184	1 059 008
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 882 549	4 968 584
Øvrig langsiktig gjeld	1 130 000	1 130 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 012 549	6 098 584
Sum langsiktig gjeld	6 012 549	6 098 584
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-10 199	148 718
Leverandørgjeld	51 433	219 460
Skyldige offentlige avgifter	1 602	1 602
Annen kortsiktig gjeld	114 813	52 761
Sum kortsiktig gjeld	157 650	422 542
Sum gjeld	6 170 199	6 521 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 981 383	7 580 134



Organisasjonsnr: 933 350 398
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærene i Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Velkommen til digital generalforsamling i perioden 12. – 19. mai 2021.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Fjellhusaugen Boligselskap A/S 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.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.05.2021

Selskapsnummer: 1046 Selskapsnavn Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Frode Eriksen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av honorarer for 2020 kr 100 000,-.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: Utskifting av vinduer i boligselskapet Se side 21

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Svein Gaska	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Cathrine Moldestad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Frode Eriksen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomite	Widet Saidali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Fjellhusaugen Boligselskap A/S
avholdes digitalt i perioden 12. – 19. mai 2021.

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 FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1: Utsifting av vinduer i boligselskapet.
Se side 21 for saksinformasjon

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 29.04.2021
Styret i Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Svein Gunnar Gaska /s/ Andre Hellerud /s/ Cathrine Moldestad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Gunnar Gaska (på valg)	Prost Hallings Vei 33 A
Styremedlem	Andre Hellerud	Prost Hallings Vei 35 A
Styremedlem	Cathrine Moldestad (på valg)	Prost Hallings Vei 44A
Varamedlem	Frode Eriksen (på valg)	Prost Hallings Vei 33B

Valgkomiteen

Widet Saidali (på valg) Prost Hallings Vei 33A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Aksjeselskapet består av 75 leiligheter knyttet til aksjer.

Fjellhusaugen Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933350398, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Prost Hallingsvei 29 A,b
Prost Hallingsvei 31 A,b
Prost Hallingsvei 33 A,b
Prost Hallingsvei 35 A,b
Prost Hallingsvei 37 A,b,c
Prost Hallingsvei 39 A,c
Prost Hallingsvei 44 A,b
Prost Hallingsvei 46
Prost Hallingsvei 48 A
Prost Hallingsvei 50 A,b

Gårds- og bruksnummer:

139 224 225

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Fjellhusaugen Boligselskap A/S har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Det har vært avholdt 6 styremøter i perioden 1. januar 2020 - 31. desember 2020.

Det har vært redusert møteaktivitet i styret pga. koronaepidemien, men styret kommunisert tett om løpende saker.

På grunn av koronaepidemien ble det ikke avholdt vanlig generalforsamling, men en såkalt digital/elektronisk generalforsamling i tiden 07.05.2020-15.05.2020 med avstemming over internett og manuelle stemmesedler.

Utskifting av stoppekraner for varmtvann til radiatorene

Alle de gamle stoppekranene i kjellerne for varmtvann til radiatorene ble skiftet ut pga av lekkasjeproblemer med de gamle.

Disse skal bl.a. brukes for å stenge av vanntilførselen til radiatorene og nedtapping ved en eventuell lekkasje. Gjør dere kjent med hvor stoppekraner er plassert og hvilke radiatorer de stenger for.

Utskifting av lekeapparater på lekeplassen

Huskene og vippe er skiftet ut.

Generelt vedlikehold

Boligselskapet har en relativ stor og kompleks boligmasse og stort uteareal i forhold til antall leiligheter. Det er derfor viktig at vedlikeholdet legger vekt på å gjøre riktig vedlikehold i rett rekkefølge for å holde kostnadene nede.

Vi kan ikke sette i gang en rekke preventive tiltak «for sikkerhets skyld».

Da løper kostnadene fort løpsk og fellesutgiftene må økes betraktelig.

Dette er bl.a. årsaken til at vi ikke har tatt en full oppussing av balkongrekkverk i forbindelse med utskifting av ødelagte bord, men venter til vi skal ha en generell oppussing av fasadene når det må gjøres.

Hver enkelt kan imidlertid bidra med å male rekkverkene der de kommer til og eventuelt få hjelp av andre..

Men samtidig må vi passe på at tilstanden på bygninger og eiendom opprettholdes og ikke forringes hverken estetisk eller fysisk.

I praksis betyr det at styret, som innehar både ingeniørkompetanse og praktisk kompetanse, jevnlig inspiserer bygningenes tilstand både innvendig og utvendig samt at vi mottar informasjon fra beboerne om eventuelle feil og mangler.

Dette er en kostnadseffektiv måte å følge opp vedlikehold på.

I tillegg drives det preventivt vedlikehold på utstyr/anlegg som har tidsbegrenset levetid.

Dette har bidratt til å holde felleskostnadene lave samtidig med at økonomien i boligselskapet er god.

Vi har hatt noen taklekkasjer på to-tre plasser og disse lekkasjene knytter seg ofte til svake punkter med rørgjennomføringer for ventilasjon. Det er reparert med forsterkninger av pappen på disse stedene.



Tilstanden på takene ble inspisert i april 2019 og konklusjonen fra fagmannen var at tilstanden på takene generelt var god og holdt ennå noen år til. Selv om tilstanden generelt er god, så er det alltid fare for mindre lekkasjer på et slikt relativt flatt tak, bl.a. i forbindelse med rørgjennomføringer, pga bevegelse i selve taket. Ved eventuell lekkasje må styret varsles snarest mulig.

Det er planlagt renovering av betongen på trapp utenfor inngangsdør utskifting av gamle jernrister.

Videre er det besluttet å gjennomføre rens av ventilasjonskanaler fra leilighetene.

Det arbeides også med tilbud på utskifting av postkasser i oppgangene.

ENØK-prosjekt

1. Bakgrunn/beskrivelse:

Varmepumper med bergvarme:

Varmesentralen ble bygd om for drift med bergvarmepumper høsten 2019. Gamle el-kjeler er fjernet og er erstattet med en ny el-kjele. Den nye el-kjelen fungerer som spisslast på kalde dager og som reserve dersom varmepumpene faller ut. Eksisterende oljekjele er beholdt, men den er konvertert for bruk av bio-olje. Utendørs oljetank er sanert og fjernet og er erstattet med 2 stk. nye innendørstanker (1 500 liter/stk.) for bruk av bio-olje. Gamle varmtvannsberedere er fjernet og erstattet med et nytt beredersystem som er tilpasset bruk av varmepumpene.

Det er installert energimåling av tilført og avgitt energi til varmepumpen, spisslast og spisslast varmtvann. Energibruk kan følges over internett.

Det er installert 2 stk. NIBE 1345F – 60 kW varmepumper som grunnlast. Disse yter 120 kW. Som spisslast er det montert en ny elektrokjel på 225 kW. El-kjelen benyttes som spisslast og reserve. Varmepumpeanlegget dekker grunnlasten i bygget (>90% energidekning). Det resterende forbruket dekkes av elektrokjelen på ekstra kalde dager. Det er boret 3 600 meter energibrønn fordelt på 12 stk. energibrønner hver på 300 m. Nytt beredersystem består av 4 stk. forvarmingsberedere og 2 stk. spisslastbereder med egne el-elementer. Varmepumpene forvarmer varmtvann til forvarmingsberederne, hvorefter spisslastberederne løfter temperaturen til ønsket temperatur. Dersom varmepumpene faller ut, vil de elektriske elementene i spisslastberederne hjelpe til. Uprioritert el-overføring er beholdt. Det er etablert en kjelvelgerløsning som kobler inn oljekjelen ved utkobling.

2. Driftstatus og resultat ENØK 2020

2020 er første året med full drift gjennom hele året

Erfaringene med drift av det nye anlegget med varmepumper er så langt veldig gode.

Det har knapt vært registrert noen driftsforstyrrelser på varmepumpene og varmeanlegget og de nye sirkulasjonspumpene generer ikke støy i rørene lenger.

Energimessig ser dette ut til å ha vært en svært lønnsom investering.

Her er data for energibruk og besparelse i perioden 1.01.2020-31.12.2020

Tilført energi (strøm) til varmepumpe :	165 761 kWh	
Beregnet virkningsgrad varmepumpe :		3,03



Avgitt energi (varme og varmtvann):	
502 255 kWh	
Energibesparelse med varmepumper:	336 494 kWh
Gjennomsnittspris kr/kWh inkl mva:	0,25 kr
Nettleie kr/kWh inkl mva	
0,09 kr	
Innspart strøm kr:	
85 433 kr	
Innspart nettleie kr:	
29 443 kr	
Sum innsparing	
114 876 kr	

Energibruk og besparelse lht. utført enøkanalyse var beregnet energibehov til oppvarming og varmtvann på 665 000 kWh/år.

Energibesparelsen med varmepumpen var beregnet til 390 200 kWh/år som ikke er langt unna besparelsen i 2020 på 336 494 kWh.

Pga meget lav strømpris i 2020 så er besparelsene i kr ikke så høy.

Besparelsesberegningen er temperaturavhengig og avhengig av prisen på strøm.

Vi trenger mer erfaringsdata før vi kan si mer sikkert om besparelsene.

Radongassmålinger

2009-2010

Styret gjennomførte en radongassmåling 2009-2010 med fire målere utplassert i to

leiligheter i første og andre etasje. Disse viste et resultat på hhv 10 og 20 Bq/m³.

Tiltaksnivået er 100 Bq/m³ og det anbefales at en ikke utsettes for mer enn 200 Bq/m³.

2019-2020

I 2019-2020 er det gjennomført en ny om mer omfattende test med seks målepunkt og 12

målere, to på hvert punkt. Dette inkluderte målepunktene fra forrige gang, og med samme

leverandør.

Utplasseringen skjedde i Prost Hallings vei 33a (andre etasje), 33b (kjeller og andre etasje), 35a (første etasje), 42 (første etasje) og 46 (første etasje).

Alle måleresultatene i første og andre etasje viser et resultat på mindre enn 30 Bq/m³, som gir et årsmiddel på mindre enn 20. Resultatene fra målingene i kjeller viser 38 og 39 Bq/m³, med en usikkerhet hver vei på 10 Bq/m³. Årsmiddelet i kjeller er 28 og 29.

Målerne ble satt ut i siste halvdel av november 2019, og sendt inn for avlesning 17. februar 2020. Målerne er lest av 3. mars 2020. Leverandør er Eurofins Radon Testing Sweden AB, rapportansvarlig er Bjørn Bakke. Om årsmiddelet skriver selskapet «det virkelige årsmiddelet (kan) være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt i tabellen ovenfor. Den angitte verdien er den mest sannsynlige».

Styret mener resultatene ikke gir grunnlag for bygningsmessige tiltak.

Parsellhage

Parsellhagen er på området mellom PH 31 og PH 33, bak garasjene. Det har vært god aktivitet her hele sommeren og nå er området fylt opp med pallekarmer. Resten av plassen her brukes nå til møteplass for hele borettslaget med benker og grill. Den opprinnelige lokasjonen for pallekarmene bak garasjene ved PH 29A er tatt i bruk igjen.

Det dyrkes ikke lenger bare poteter, men asparges, gulrot, tomat, mais og druer og mye annet rart.

Lokasjon bak garasjene ved PH 29A kan utvides.

Det er plass til flere, ta kontakt med styret. Nye har fortrinnsrett.

Nettside http://fjellhusaugen.no/1046/arkiv/parsellhagen-pa-fjellhusaugen?fbclid=IwAR1Oo1n0cghk87qVvAd1CmrEH_L9_VaxDkfrRhB7wNjroFeyB8Bh8qjukXU

Facebook: Parsellhage i Fjellhusaugen boligselskap
<https://www.facebook.com/groups/parsellhagefjellhus>

Fellesmåling

Installasjon av nye AMS-målere i boligselskapet har trukket ut i tid siden vi har hatt fellesmåling av strøm. Vi har hatt en diskusjon med Hafslund Nett og Hafslund Strøm om bl.a. eierforhold til eksisterende måleranlegg og av installasjon av nye AMS-målere. Styret har derfor klaget saken inn for Elklagenemnda 25.01.2019.

Først etter over to år etterpå, 05.02.2021, ble saken behandlet i Elklagenemnda. Men vi har ennå ikke mottatt noe svar på denne behandlingen.

Da vi purret på saken 7.04.2021, fikk vi til svar fra Elklagenemnda at vedtaket er under utforming.

Vi venter i spenning på resultatet.

Avlesning av strømforbruket for 2020 ble gjort ved årsskiftet og avregningen blir sendt så snart det er kvalitetssikret.

Vaskeriet

I forbindelse med ENØK-prosjektet er det det gamle vifteuttrekk i tørkerommene erstattet med tre avfuktere. Det vil redusere energiforbruket for tørking av klær og redusere støynivået.

Erfaringene med avfukterne ser ut til å være gode.

Nettsted

Selskapets nettsted er "fjellhusaugen.no". Produksjonen er basert på OBOS sin mal "herborvi.no" som selskapet abonnerer på.

Styret ønsker å bruke dette nettstedet som hovedkanal for informasjon om boligselskapet med bl.a. mer oppdatert informasjon fra styret.

Uteareal – blomster o.l.

Boligselskapet har mot kvittering dekket kostnader til blomster/plantekjøp for inntil 1000 kroner per oppgang, med det formål at blomstene/plantene blir plantet i blomsterbedet utenfor inngangsdøra. Denne ordningen fortsetter.

I forbindelse med rørlekkasje og graving i veien ved 37B måtte Oslo kommune VAV fjerne deler av hekken og et stort bjørketre. Oslo kommune har plantet ny hekk og et lindetre til erstatning.

Boligselskapet anskaffet et lass med Toppjord fra Oslo kommune til bruk for beboerne til bed og blomsterkasser og til parsellhagen. Det samme vil bli gjort i 2021. Matjorden lagres bak garasjene i 29A.

Boligselskapet er heldig som har så store fine grønne uteareal som vi eier, men det er jobb å holde det i hevd. Det blir dyrt å leie inn gartner tjenester for de vanlige oppgavene som vi kan gjøre selv. Derfor oppfordrer styret alle til å delta på dugnader og holde blomsterbed og prydbusker i hevd.

Ta kontakt med vaktmester eller styret for lån av redskaper som bl.a. kompostkvern og annet utstyr.

Ta også kontakt hvis dere har forslag på beplanting med trær gjerne frukttrær og busker

Annet

Det har vært avholdt sommerfest og vår- og høstdugnad.

Bomiljøet i boligselskapet virker stabil og harmonisk.

Det har vært noen få henvendelser til styret i denne forbindelse.

Det har ikke vært noen større skader på selskapets anlegg i perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 170 245,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Andre inntekter, kr 664 829,-, består i hovedsak av tilskudd fra Oslo Kommune og OBOS, samt leie av tomt og automatpenger vaskeri. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 314 384,-.

Dette er kr 215 384,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold – bytting av stoppekraner.

Kostnader til energi/fyring har vært under budsjett og skyldes lave energipriser i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 752 176,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 669 752,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 297 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellhusaugen Boligselskap A/S.

Lån

Fjellhusaugen Boligselskap A/S har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fjellhusaugen Boligselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fjellhusaugen Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: KELFM-Z4HK1-G303P-NW4LG-UDHJH-HKAA

**FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS**
ORG.NR. 933 350 398, KUNDENR. 1046**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 505 416	2 505 716	2 506 000	2 505 000
Andre inntekter	3	664 829	43 345	37 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 170 245	2 549 061	2 543 000	2 535 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 722	-22 302	-22 000	-23 500
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-90 000	-100 000
Avskrivninger	15	-16 561	-24 680	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 995	-10 953	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-175 030	-170 595	-175 000	-178 000
Konsulenthonorar	7	-4 079	-30 153	-30 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-502 616	-4 881 250	-282 000	-297 000
Forsikringer		-125 363	-115 239	-121 000	-129 000
Kommunale avgifter	9	-522 278	-483 204	-522 000	-527 000
Kostnader sameie		-3 789	-4 800	-5 000	-5 000
Energi/fyring	10	-217 912	-462 359	-300 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-302 802	-297 193	-308 000	-307 500
Andre driftskostnader	11	-311 236	-221 975	-234 000	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 314 384	-6 814 703	-2 099 000	-2 004 000
DRIFTSRESULTAT		855 861	-4 265 642	444 000	531 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 701	17 356	0	0
Finanskostnader	13	-113 386	-66 519	-134 000	-103 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-103 685	-49 163	-134 000	-103 000
ÅRSRESULTAT		752 176	-4 314 805	310 000	428 000
Til opptjent egenkapital		752 176	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 314 805		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 189 054	3 189 054
Tomt		1 946 563	1 946 563
Andel egenkapital i fellesanlegg		2 841	2 124
Andre varige driftsmidler	15	15 524	32 085
SUM ANLEGGSMIDLER		5 153 982	5 169 826
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		215	2 339
Kundefordringer		284	0
Forskuddsbetalte kostnader		77 025	201 064
Andre kortsiktige fordringer		0	1
Energiavregning	20	10 939	112 467
Driftskonto OBOS-banken		423 238	87 915
Sparekonto OBOS-banken		2 315 700	2 006 522
SUM OMLØPSMIDLER		2 827 402	2 410 308
SUM EIENDELER		7 981 383	7 580 134
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 320	100 320
Opptjent egenkapital		1 710 864	958 688
SUM EGENKAPITAL		1 811 184	1 059 008
GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 882 549	4 968 584
Annen langsiktig gjeld	18	1 130 000	1 130 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 012 549	6 098 584
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 069	52 761
Leverandørgjeld		51 433	219 460
Skyldige offentlige avgifter	19	1 602	1 602
Påløpte renter		0	33 096
Påløpte avdrag		-10 199	115 623
Annen kortsiktig gjeld	21	54 744	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 650	422 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 981 383	7 580 134
Pantstillelse	22	6 130 000	6 130 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 29.04.2021
Styret i Fjellhusaugen Boligselskap AS

Svein Gunnar Gaska /s/

Andre Hellerud /s/

Cathrine Moldestad /s/

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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

HUSLEIE	1 622 892
Oppvarming	584 664
GET grpk	291 600
Fellesutg ikke u.sk.	22 692
Akonto strøm	7 524
Tillegg fryseboks	6 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 535 632

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Akonto strøm	-7 524
Fellesutg ikke u.sk.	-22 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 505 416

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

Automatpenger	6 470
Korrigeringer på reskontro	70
Tildelt tilskudd fra Oslo kommune og OBOS gir tilbake	641 989
Utfakturert for tomteleie 2020	16 000
Ukjent innbetaling	300
SUM ANDRE INNTEKTER	664 829

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-68 172
Naturalytelser speilkonto	68 172
Arbeidsgiveravgift	-23 712
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 454
Yrkesskadeforsikring	-1 464
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 722

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 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 369, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 995.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 079
SUM KONSULENTHONORAR	-4 079

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 500
Drift/vedlikehold VVS	-338 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 207
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 339
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 358
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-502 616

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

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

Vann- og avløpsavgift	-315 234
Renovasjonsavgift	-207 044
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-522 278

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-102 879
Strøm oljefyr el.bereder	-115 034
SUM ENERGI / FYRING	-217 912

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-33 721
Diverse leiekostnader/leasing	-503
Verktøy og redskaper	-78 576
Driftsmateriell	-15 923
Vaktmestertjenester	-10 688
Renhold ved firmaer	-149 073
Snørydding	-5 000
Andre fremmede tjenester	-878
Kontor- og datarekvisita	-232
Trykksaker	-960
Andre kostnader tillitsvalgte	-369
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-3 829
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 113
Reisekostnader	-190
Gaver	-782
Bankgebyr	-3 573
Velferdskostnader	-4 756
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-311 236

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	216
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 178
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	301
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	9 701

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-113 046
Husbanken	-40
Andre rentekostnader	-300
SUM FINANSKOSTNADER	-113 386

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 497 645
Oppskrevet 1996	6 000 000
Avskrevet tidligere år	-5 308 591
SUM BYGNINGER	3 189 054

Gnr.139/bnr.224 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 76.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser nr. 1**

Kostpris	17 990
Avskrevet tidligere	-17 989

1

Traktor nr. 2

Tilgang 2014	60 900
Avskrevet tidligere	-60 899

1

Traktor

Kostpris	63 662
Avskrevet tidligere	-63 661

1

Vaskemaskin

Tilgang 2016	82 806
Avskrevet tidligere	-60 724
Avskrevet i år	-16 561

5 521

Garasjeanlegg

Kostpris	10 000
----------	--------

10 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 15 524**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -16 561**

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 320 fordelt på 76 aksjer à kr 1320.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,70 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	31 416
Nedbetalt i år	86 035
	-4 882 549
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 882 549

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Fellesobligasjon innskudd fra aksjonærene -1 130 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 130 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 602

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 602

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Innbetalt a konto -258 936

Kostnader strøm 269 875

SUM ENERGIAVREGNING 10 939

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -54 744

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -54 744



NOTE: 22

BORETTSINNSKUDD

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 882 549
Påløpte avdrag	-10 199
TOTALT	4 872 350

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 189 054
Tomt	1 946 563
TOTALT	5 135 617



5. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1: Forslag Utskifting av vinduer i boligselskapet.

Forslagsstiller: Arsalan Akhtar, Prost Hallingsvei 39 A m.fl.

Saksinformasjon

Utskifting av vinduer i boligselskapet.

Forslagsstiller:

Det er en rekke beboere som har formidlet behov for nye vinduer (inklusive kjøkkenkrok vindu) og balkongdør. Og iht. borettslagsloven er det styrets plikt til å vedlikeholde bygningsmassen. Dette bør også anses som en gunstig og nødvendig investering i leilighetene over tid.

Jeg ber om at styret innhenter fellestilbud fra relevante leverandører som kan utføre denne jobben for beboere i Fjellhushaugen Boligselskap.

Ved at det er flere som vil og ønsker å få skiftet ut sine gamle vinduer og balkongdør, vil det gjøre at man i fellesskap kan få flere rimelige tilbud til denne jobben fra relevante leverandører i Oslo og omegn.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud iht. ovennevnte og at styret informerer beboere ila. 2021 via hjemmesidene til vvv om hvilke leverandører som kan nyttes ifm. utskifting av vinduer og balkongdør. Kostnadene til utskifting bes vurderes dekkes over felleskostnadene.

Styrets innstilling:

Boligselskapet har tidligere gått ut og innhentet tilbud på utskifting av vinduer og balkongdører.

I den forbindelse og senere har de fleste byttet ut vinduer og balkongdører og dekket kostnadene ved det.

Siden det er så få som gjenstår vil styret ikke innhente felles tilbud, men tilrettelegge for at de interesserte innhenter felles tilbud for blir annonsert via vår nettside.

<http://fjellhushaugen.no/1046/arkiv/bytte-vindu-eller-verandador>

Siden tidligere utskiftninger er finansiert av den enkelte og ikke over felleskostnadene, går styret imot at kostnadene ved utskifting dekkes over felleskostnadene.



**6. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Svein Gunnar Gaska Prost Hallings Vei 33 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Cathrine Moldestad Prost Hallings Vei 44 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Andre Hellerud Prost Hallings Vei 35 A

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Frode Eriksen Prost Hallings Vei 33B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Widet Saidali Prost Hallingsvei 33A

I valgkomiteen for Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Widet Saidali



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Boligselskapets nettsted, www.fjellhusaugen.no, er oppdatert med informasjon fra styret. Styrets e-postadresse er styret@fjellhusaugen.no.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Mike Saeger som kan kontaktes på telefon 907 00 513.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må aksjonær påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Tang og Jacobsen AS om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Parkering

Boligaksjeselskapet har to garasjelag, som er selvdrevne med egne styrer, hvor eierne kan selge garasjene fritt til eierne i boligselskapet.

Garasjeanleggene er forbeholdt kjøretøy, samt oppbevaring av tilbehør til kjøretøy.

Garasjene skal ikke brukes som permanent lagerplass for næringsvirksomhet.

Ellers foregår parkering i Prost Hallingsvei og er underlagt kommunens bestemmelser.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdør ute kan bestilles hos styret. Nøkler til egen inngangsdør er beboers ansvar.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590312. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dognad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om oljeleveranse

Fjellhusaugen Boligselskap A/S er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

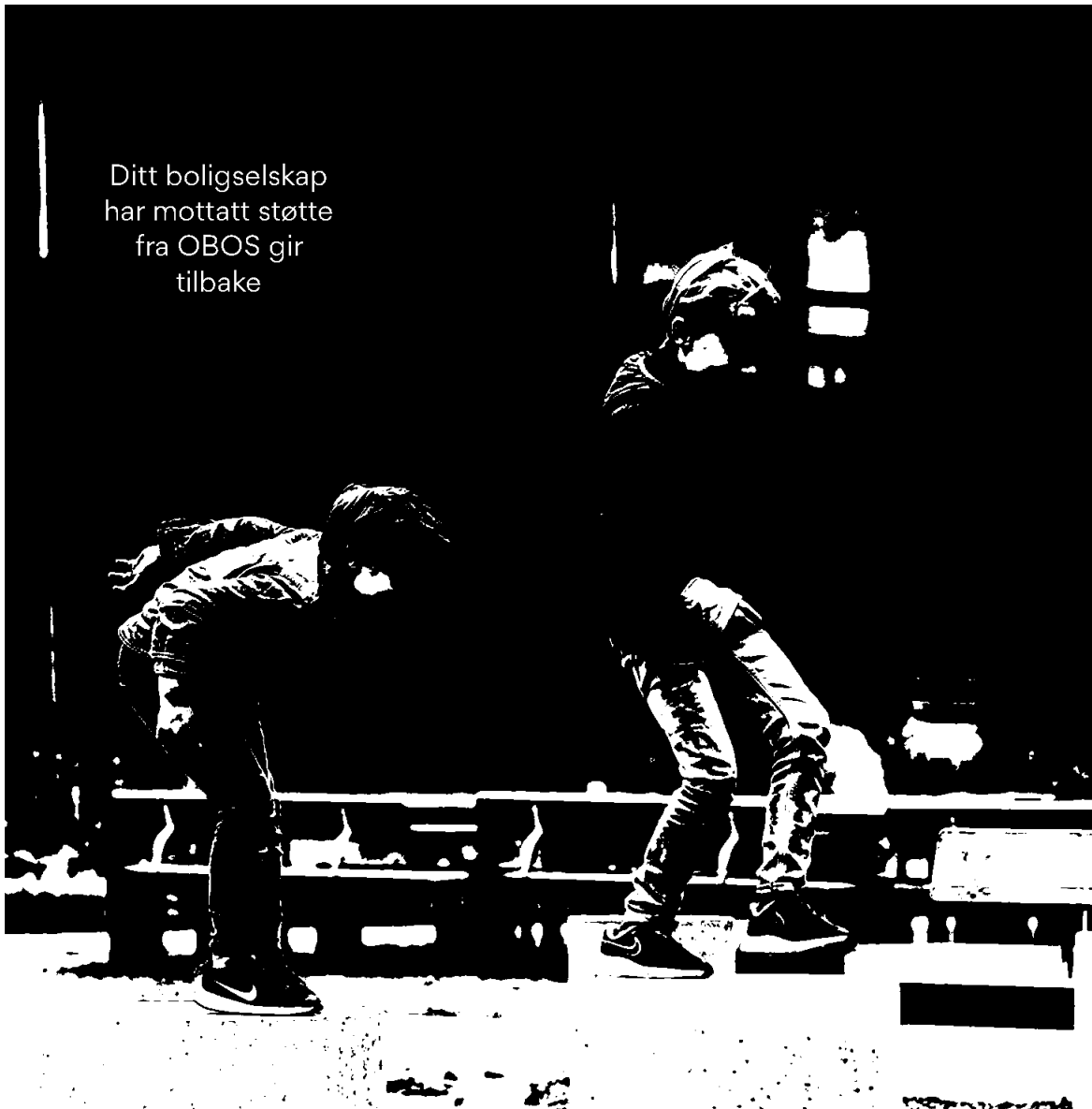
Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Diverse	Utskifting av alle stoppe/tappe-kraner i kjellerne til radiatorene. Lekeapparater skiftet ut.
2019	Varmepumper med bergvarme.	Selskapet bytter ut gammel elektrokjele og varmtvannsberedere med nye. Og installerer to varmpumper væske/væske basert på bergvarme fra 12 energibrønner a 300 m. Ny sirkulasjonspumpe for varme installert. De gamle vifteuttrekk i de tre tørkerommene er erstattet med avfuktere. Alle tiltak over er deler av enøkprosjekt gjennomført med støtte fra Oslo kommune og Obos.
2018	Balkongrekkverk og kjellerlemmer	Skiftet ut råtne bord på balkongrekkverk og nye kjellerlemmer
2017	Asfaltering av stikkveier	Alle stikkveier nyasfaltert.
2014 - 2015	Oppgradert inngangsparti, byttet kjellerdører	Nye inngangsparti med nye dører og porttelefoner med video. Nye brannsikre kjellerdører.
1994 - 2008	Diverse	BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT 1994 Alle stigeledninger og sikringsskap. 1997 Balk.utv. Fasaderehab med utskiftning av panel, isolering av gavlvegger, maling av kledning. 1998 Hekk langs P Hallings vei 1999 Porttelefoner 2001 Oppganger pusset opp og malt. 2005-06 Oppussing av balkongrekkverk 2005 Nye myntvaskemaskiner 2005 Ny oljebrenner og varmpumper i fyrhus. Merket alle stoppekraner. 2006 Fellesmåling av strøm er innført. 2006 Fasadeskilt 2006 Oppgradering av Digitalt anlegg. 2008 Utvendig malerarbeider 2007: Rehabilitering av uteområde, inkl. hekk, hageutstyr, benker og bord. 2008: Male blå, liggende ytterkledning, maling av utvendig kjellernedgang, fortsette rehabilitering av uteområdet.

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos

