



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	984 058 020
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsøns gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 915 878	1 900 678
Annen driftsinntekt	12, 13	332 708	341 345
Sum inntekter		2 248 586	2 242 023
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 499	57 499
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	1 130 421	1 164 028
Sum kostnader		1 187 920	1 221 527
Driftsresultat		1 060 666	1 020 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 661	2 876
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		82 213	60 026
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-73 552	-57 150
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		987 114	963 346
Totalresultat		987 114	963 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	987 114	963 346
Sum overføringer og disponeringer		987 114	963 346



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	8, 15	51 244 689	51 244 689
Sum varige driftsmidler		51 244 689	51 244 689
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		452 104	446 420
Sum finansielle anleggsmidler		452 104	446 420
Sum anleggsmidler		51 696 793	51 691 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 093	
Andre fordringer		17 196	6 530
Sum fordringer		32 289	6 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 418	288 877
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 418	288 877
Sum omløpsmidler		332 707	295 407
SUM EIENDELER		52 029 499	51 986 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	9 306 695	8 319 581
Sum opptjent egenkapital		9 306 695	8 319 581
Sum egenkapital		9 309 295	8 322 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		452 104	446 420
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	5 915 198	7 161 565
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	36 301 870	35 972 560
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		42 669 173	43 580 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 813	77 547
Annen kortsiktig gjeld		9 219	6 243
Sum kortsiktig gjeld		51 032	83 790
Sum gjeld		42 720 205	43 664 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 029 499	51 986 516



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 610639

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 058 020
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 984 058 020
FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 915 878	1 900 678
Annen driftsinntekt	12, 13	332 708	341 345
Sum inntekter		2 248 586	2 242 023
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 499	57 499
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 130 421	1 164 028
Sum kostnader		1 187 920	1 221 527
Driftsresultat		1 060 666	1 020 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 661	2 876
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		82 213	60 026
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-73 552	-57 150
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		987 114	963 346
Totalresultat		987 114	963 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	987 114	963 346
Sum overføringer og disponeringer		987 114	963 346



Organisasjonsnr: 984 058 020
FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG

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	8, 15	51 244 689	51 244 689
Sum varige driftsmidler		51 244 689	51 244 689
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		452 104	446 420
Sum finansielle anleggsmidler		452 104	446 420
Sum anleggsmidler		51 696 793	51 691 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 093	
Andre fordringer		17 196	6 530
Sum fordringer		32 289	6 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 418	288 877
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 418	288 877
Sum omløpsmidler		332 707	295 407
SUM EIENDELER		52 029 499	51 986 516
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	9 306 695	8 319 581
Sum opptjent egenkapital		9 306 695	8 319 581
Sum egenkapital		9 309 295	8 322 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		452 104	446 420
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	5 915 198	7 161 565
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	36 301 870	35 972 560
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		42 669 173	43 580 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 813	77 547
Annen kortsiktig gjeld		9 219	6 243
Sum kortsiktig gjeld		51 032	83 790
Sum gjeld		42 720 205	43 664 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 029 499	51 986 516



Organisasjonsnr: 984 058 020
FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30394.00	30394.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7106.00	7106.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	20000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57500.00	57500.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG

onsdag 26. april 2023 kl. 18.00, Kantina – Kjelle Videregående Skole.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av sekretær og to personer til å signere protokollen

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Det vises til styrets årsberetning, som anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. REGNSKAPET FOR 2022

3.1 Årøppgjøret for 2022.

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes.

3.2 Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4.1 Styrehonorar.

På forrige generalforsamling ble taket for styrehonorar, etter forslag fra salen, økt fra 20.000,- til 30.000,-. Styret fikk fullmakt til å fordele beløpet til styreleder og de to styremedlemmene.

Forslag vedtatt på styremøte 8. mars 2023: 20.000,- til styreleder og 5.000,- til hver av de to styremedlemmene.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av 1 delegat til BORIs generalforsamling



Festningsåsen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2022

TILLITSVALGTE

Styreleder : Ole-Christian Mangen
Styremedlem : Mona Lillehol
Styremedlem : Dag Steinar Gulbrandsen
Varamedlem : Ragnhild Harkinn :
Varamedlem : Irene Graff
Valgkomite: : Marit Nerli
: Kjell Evensen

Delegat til generalforsamlingen i boligbyggelaget: Ole-Christian Mangen

SELSKAPSFORMLASJON

Festningsåsen Borettslag har organisasjonsnummer 984058020.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL og organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm.

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF.
EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 984058020.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette til faktura@bori.no
Eventuell papirfakturaer stiles til:
472 Festningsåsen Borettslag, 984058020
Postboks 2719
7439 TRONDHEIM

SELSKAPET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

Festningsåsen Borettslag ble stiftet 1. november 2006.
Borettslaget består av 26 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adresse Åskammen 22 og Åskammen 24.

Eiendommen har gnr 2 bnr 164, gnr 2 bnr 172 og gnr 2 bnr. 203 (parkeringsareal) i Aurskog-Høland kommune.

Styret består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.



HMS, ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har en mannlig ansatt som HMS-ansvarlig. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt og det har ikke vært skader eller inntruffet uhell i løpet av året. Det er ikke krav til obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen (utføres i desember hvert år), og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen og det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS perm (NBBL internkontrollsystem) for oppdatering og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Permen oppdateres årlig og sikrer at boligselskapet oppfyller gjeldene lover og forskrifter.

Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan*
- *Løpende vedlikehold*
- *Budsjettering*
- *Vurdert inngåtte serviceavtaler og kontrakter*
- *Planer for årene fremover*

Av andre viktige saker kan nevnes:

- *Malingsarbeid utført i følge vedlikeholdsplan*
- *Nye LED-lamper montert utendørs*
- *Re-maling av hvite delestreker ved parkeringsplassene*
- *Pussing og maling nederst i heissjakt i 24*
- *Rettet opp skråmur bak ved 24*
- *Reparasjon av enkelte terrassedører i øverste etasje*

I forhold til beboerne:

- *Generalforsamling avholdt på Kjelle skole*
- *Beboermøte etter ordinær generalforsamling*
- *Info på tavlene – rundskriv m.m.*
- *Ingen dugnad, men mye frivillig innsats av beboere*
- *Beboere har igjen pyntet juletrær på eget initiativ.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar.



REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 1.060.666,- og et positivt årsresultat på kr 987.814,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag utgjorde pr 31.12.2022 kr 281.675,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er foretatt innbetaling under IN-ordningen i 2022. Ved IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen, se note 13. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lån nedbetales. Nedskrevet restansvar i 2022 var kr 332.708,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

VEDLIKEHOLD

Borettslaget har foreløpig følgende plan for vedlikehold i 2023:

- *Maling av rekkverk, vegg mot vest i 22 og rundt vinduer. Ingen lift.*
- *Oppgradering av heisalarm mot 4G/5G-nettet. Lovpålagt.*

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Felleskostnadene er delt i fem hoveddeler/3 for de som har innløst lånet*:

Felles driftskostnader for bygningene*

Eiendomsskatt til Aurskog-Høland kommune*

Bredbånd*

Renter til Husbanken (BORI avregner for hver enkelt 4 ganger per år)

Avdrag til Husbanken (BORI avregner for hver enkelt 4 ganger per år)

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 11 til 12% i forhold til 2022.

Eiendomsskatten ser ikke ut til å øke vesentlig i 2023.

Finanskostnader

Det har vært to mindre justeringer av borettslagets lån i Husbanken i 2022 og ved inngangen til 2023.



FORSIKRING

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Vi har avtale med Eika forsikring.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Vi har avtale med VEV Romerike om leveranse av TV-signaler og bredbånd. Selve TV-tjenesten er levert av GET. Ny 5-årsavtale med VEV ble undertegnet i 2022.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Hver leilighet har en garasje plass inne. De to største leilighetene har to plasser. Parkeringsplasser utendørs, mellom blokkene og foran 24 er fristilte.

FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2023



Festningsåsen Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Festningsåsen Borettslag org.nr. 984058020



Resultatregnskap 2022

Festningsåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 915 878	1 900 678	1 938 605	2 021 093
Nedskrivning IN-gjeld	12, 13	332 708	341 345	0	0
Sum driftsinntekter		2 248 586	2 242 023	1 938 605	2 021 093
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 499	57 499	61 944	71 944
Konsulenttjenester	3	87 732	88 787	86 965	91 693
Kontingenter		11 017	10 792	11 017	11 017
Rep og vedlikehold	4	158 193	155 362	144 000	180 000
Forsikringer		80 391	69 283	73 000	78 050
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	459 928	471 762	497 000	507 000
Energi og fyring		33 222	64 951	55 000	45 000
Kabel-TV og telefoni		210 445	218 088	219 000	203 000
Driftskostnader	6	74 211	71 308	76 800	89 300
Andre driftskostnader	7	13 547	13 695	31 879	20 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		1 735	0	0	1 500
Sum driftskostnader		1 187 920	1 221 527	1 256 605	1 298 904
Driftsresultat før finansposter		1 060 666	1 020 496	682 000	722 189
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 661	2 876	1 000	1 000
Finanskostnad		82 213	60 026	100 000	160 000
Sum finansposter		-73 552	-57 150	-99 000	-159 000
Årsresultat		987 114	963 346	583 000	563 189
Overført til annen egenkapital	11	987 114	963 346	0	0
Sum disponering		987 114	963 346	0	0

Resultatrapport 2022 for Festningsåsen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Festningsåsen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 15	48 871 101	48 871 101
Tomt	8, 15	2 373 588	2 373 588
Sum varige driftsmidler		51 244 689	51 244 689
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		452 104	446 420
Sum finansielle anleggsmidler		452 104	446 420
Sum anleggsmidler		51 696 793	51 691 109
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		13 028	6 530
Kundefordringer		15 093	0
Andre fordringer		4 168	0
Sum fordringer		32 289	6 530
Bankinnskudd, kasse o.l.		299 181	287 677
Skattetrekkonto		1 237	1 200
Sum omløpsmidler		332 707	295 407
SUM EIENDELER		52 029 499	51 986 516

Balanserapport 2022 for Festningsåsen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Festningsåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	2 600	2 600
Annen egenkapital	11	9 306 695	8 319 581
Sum egenkapital		9 309 295	8 322 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		452 104	446 420
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	5 915 198	7 161 565
IN-Gjeld	13	4 382 870	4 053 560
Borettsinnskudd	14	31 919 000	31 919 000
Sum langsiktig gjeld		42 669 173	43 580 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 813	77 547
Forskuddsbet felleskostn.		2 939	0
Annen kortsiktig gjeld		6 280	6 243
Sum kortsiktig gjeld		51 032	83 790
Sum gjeld		42 720 205	43 664 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 029 499	51 986 516

Festningsåsen Borettslag

Ole Christian Mangen
Styrets leder

Dag Steinar Gulbrandsen
Styremedlem

Mona Lillehol
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Festningsåsen Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag IN	584 331	599 639	583 000	563 000
Eiendomsskatt	0	0	0	0
Generelle felleskostnader	1 034 544	1 026 272	1 034 565	1 130 093
Kabel-TV/Bredbånd	124 800	124 800	131 040	81 000
Kommunale avgifter	89 976	89 976	90 000	87 000
Renter IN	82 227	59 991	100 000	160 000
Sum felleskostnader	1 915 878	1 900 678	1 938 605	2 021 093

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	26 591	26 591	30 000	30 000
Feriepenger	3 803	3 803	4 290	4 290
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	20 000	20 000	20 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	6 569	6 569	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	536	536	604	604
Sum lønnskostnader	57 499	57 499	61 944	71 944



Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har en ansatt.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	64 916	63 084	64 915	67 863
Revisjon	4 563	4 563	4 700	4 700
Tilleggstjenester	17 340	20 227	17 350	18 130
Vedlikeholdsplan	913	913	0	1 000
Sum konsulenttjenester	87 732	88 787	86 965	91 693

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	2 000	5 000
Brannsikring	0	688	0	2 000
Bygninger	51 027	52 423	37 000	25 000
Elektro	24 177	14 758	25 000	10 000
Garasjer	10 303	30 096	15 000	10 000
Heis	53 055	43 487	50 000	120 000
Utvendig anlegg	13 948	12 013	7 000	5 000
Vedlikeholdsfond	5 684	1 897	0	0
Ventilasjon	0	0	5 000	0
VVS	0	0	3 000	3 000
Sum vedlikeholdskostnader	158 193	155 362	144 000	180 000



Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	83 584	85 026	90 000	87 000
Kommunale avgifter	376 344	386 736	407 000	420 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	459 928	471 762	497 000	507 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	26 681	24 238	27 200	40 000
Renhold	47 530	46 821	49 600	49 300
Skadedyrbekjempelse	0	249	0	0
Sum driftskostnader	74 211	71 308	76 800	89 300



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	10 479	6 000
Nøkler, låser, skilt	2 026	344	0	1 500
Renhold	0	2 488	0	0
Verktøy og redskaper	7 848	4 692	3 000	6 000
Sum driftsmateriale	9 875	7 524	13 479	13 500
Generalforsamling	1 271	892	4 000	1 500
Kostnader tillitsvalgte	0	0	2 000	2 000
Rekvisita	0	849	0	0
Velferd	0	0	10 000	1 000
Sum kontorkostnader	1 271	1 741	16 000	4 500
Gave, ikke	0	1 859	0	0
Øredifferanser	-3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 404	2 570	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 401	4 429	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	13 547	13 695	31 879	20 400

Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01:	48 871 100	2 373 588
Arets tilgang:	0	0
Arets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 871 100	2 373 588
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 871 100	2 373 588

Antatt levetid i år:

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Note 9 Bunde midler

I posten bankinnskudd, kontanter mv. inngår bundne bankinnskudd med kr 1 237.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2600 fordelt på 26 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	8 319 581	7 356 235
Tilført til/fra EK fra årets resultat	987 114	963 346
Sum opptjent egenkapital 31.12	9 306 695	8 319 581

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	5 915 198	7 161 565
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	5 915 198	7 161 565



Note 13 Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11484963	11484963
	30	10
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opplysår:	2006	2004
Rentesats:	1.73 %	1.73 %
Beregnet innfridd:	01.01.2032	01.01.2035
Opprinnelig lånebeløp:	9 800 000	9 800 000
Lånesaldo 01.01:	3 391 143	3 770 423
Avdrag i perioden:	318 105	266 243
Lånesaldo 31.12:	2 758 750	3 156 449
Saldo 5 år frem i tid:	1 489 143	2 216 337
Andelssaldo 01.01:	2 003 857	2 049 703
Innbetalt IN i perioden:	314 288	347 731
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	202 649	130 059
Andelssaldo 31.12:	2 115 496	2 267 375
Sum pantegjeld for lån:	4 874 246	5 423 824

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	42 217 068	43 134 125
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	51 244 689	51 244 689
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	51 519 000	51 519 000



Tinglyst pant i henhold til pantattest.

Note 16 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	211 617	189 255
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	987 114	963 346
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	5 684	1 897
Avdrag langsiktig gjeld	-584 348	-599 639
Nedskrivning IN-gjeld	-332 708	-341 345
Endringer i andre langsiktige poster	-5 684	-1 897
B. Årets endringer disponible midler	70 058	22 362
C. Disponible midler 31.12	281 675	211 617
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	332 707	295 407
- Kortsiktig gjeld	51 032	83 790
= Disponible midler 31.12	281 675	211 617



472 2022 Årsregnskap 2.pdf

Navn Dato
Mangen, Ole Christian **2023-03-08**

Identifikasjon

 bankID[™] Mangen, Ole Christian

Navn Dato
Gulbrandsen, Dag Steinar **2023-03-10**

Identifikasjon

 bankID[™] Gulbrandsen, Dag Steinar

Navn Dato
Lillehol, Mona **2023-03-07**

Identifikasjon

 bankID[™] Lillehol, Mona



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Festningsåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Festningsåsen Borettslag som viser et overskudd på NOK 987 114. Årsregnskapet 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 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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 17. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.03.2023 14.53.22

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Leverandører og vedlikeholdshistorikk

Firmaer, personer og samarbeidspartnere:

- 1) Småvedlikehold/maling: PP Bygg og Eiendom v/Per Erik Skaret.
- 2) Snømåking/strøing av parkeringsplasser: Sigurd Ove Dahl.
- 3) Ventilasjon: Aurskog Ventilasjon og Blikkenslagerverksted AS.
- 4) Rørleggerarbeid: Aarstad & Sønner AS.
- 5) Elektriske installasjoner: ST Elektro (tidl. Slorbak & Thoresen AS).
- 6) Dører/dørpumper, justeringer: Noractor AS.
- 7) Porttelefoner: Fetsund Elektro AS.
- 8) Vår leverandør av lyskilder: Elektroimportøren AS.
- 9) Reparasjon av småmaskiner: Eik Maskin AS.
- 10) Verktøy, maling og div. utstyr: Maxbo Skansen AS.
- 11) Vask av fellesområder: Crystal Facility AS.
- 12) Strøm: Ustekverkja (BORIs anbefalte selskap).
Nettleie: El-verket. (Tidl. Høland og Setskog El.verk).
- 13) Bredbånd og TV (GET) gjennom VEV (Tidl. Romerike Bredbånd)

Inngåtte serviceavtaler

- 1) Heis: Orona Norway.
- 2) Garasjeporter: Assa Abloy Entrance Systems.

Vedlikeholdshistorikk

- Maling av nordvegg i nr 22 2017
- Maling av søppelhus på dugnad 2017
- Rengjøring av ventilasjonsvifter på loft nr 24 - Hvert 2. år 2017
- Rengjøring av ventilasjonsvifter på loft nr 22 - Hvert 2. år 2018
- Maling av østvegg i nr 24 2019
- Ventilasjonsrens i begge blokkene (Aktiv) 2019
- Sjekket kloakkrør i 22 og 24. Fra veien og opp til grunnplan 2019
- Rengjøring av ventilasjonsvifter på loft nr 24 - Hvert 2. år 2019
- Plantet og oppgradert skråning nordvegg i 22 2019
- Rydding av busker og kratt bak blokkene (Arne B.) 2019
- Nytt gjerde oppført på parkeringsplass/tomtegrense mot nabo 2019
- Montert ekstra overspenningsvern mot heisene 2020
- Ettersyn av ventilasjonsvifter på loft nr 22 - Hvert 2. år 2020
- Maling av vestvegg i nr 24 2020
- Inspeksjon av kloakkrør (Br. Stenskjær) 2020
- Merket vannrør ut fra vanninntaket bedre i 22 og 24 2020
- Takrens og fjerning av mose på tak i begge blokkene 2020
- Maling av nordvegg i nr 24 + litt på vestvegg i 22 2021
- Utskifting av defekte deler i heisene/maling av heissjakt 24 2022

Vedlikehold framover:

- Ny inspeksjon av kloakkrørene i 22 og 24 2023
- Vedlikehold heiser 2023
- Rydding av busker og kratt bak blokkene (Arne B./Jens E.) 2023
- Maling av terrasser/oppfølging i nr 22 2023