



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 501 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fjellseterveien 32
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 608 280	1 199 972
Sum inntekter		1 608 280	1 199 972
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 767	
Annen driftskostnad		9 052 994	2 638 437
Sum kostnader		9 162 041	2 729 717
Driftsresultat		-7 553 761	-1 529 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 212	11 918
Sum finansinntekter		17 212	11 918
Annen finanskostnad		320 148	92 602
Sum finanskostnader		320 148	92 602
Netto finans		-302 936	-80 684
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 856 697	-1 610 429
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 856 697	-1 610 429
Årsresultat		-7 856 697	-1 610 429
Totalresultat		-7 856 697	-1 610 429
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 856 697	-1 610 429
Sum overføringer og disponeringer		-7 856 697	-1 610 429



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		729 983	729 983
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 193	
Sum varige driftsmidler		776 176	729 983
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		776 176	729 983
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 961	31 783
Sum fordringer		53 961	31 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 829	4 242 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 829	4 242 424
Sum omløpsmidler		645 790	4 274 206
SUM EIENDELER		1 421 966	5 004 189

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 035	100 035
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 035	100 035
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 227 160	3 370 463
Sum opptjent egenkapital		-11 227 160	-3 370 463
Sum egenkapital		-11 127 125	-3 270 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 346 327	7 527 617
Øvrig langsiktig gjeld		103 500	103 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 449 827	7 631 117
Sum langsiktig gjeld		12 449 827	7 631 117
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 945	6 002
Leverandørgjeld		75 123	617 559
Annen kortsiktig gjeld		16 196	19 940
Sum kortsiktig gjeld		99 264	643 501
Sum gjeld		12 549 091	8 274 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 421 966	5 004 189



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365678

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 501 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fjellseterveien 32
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 931 501 887
AS Fjellseterveien 32

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 608 280	1 199 972
Sum inntekter		1 608 280	1 199 972
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 767	
Annen driftskostnad		9 052 994	2 638 437
Sum kostnader		9 162 041	2 729 717
Driftsresultat		-7 553 761	-1 529 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 212	11 918
Sum finansinntekter		17 212	11 918
Annen finanskostnad		320 148	92 602
Sum finanskostnader		320 148	92 602
Netto finans		-302 936	-80 684
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 856 697	-1 610 429
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 856 697	-1 610 429
Årsresultat		-7 856 697	-1 610 429
Totalresultat		-7 856 697	-1 610 429
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 856 697	-1 610 429
Sum overføringer og disponeringer		-7 856 697	-1 610 429



Organisasjonsnr: 931 501 887
AS Fjellseterveien 32

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		729 983	729 983
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 193	
Sum varige driftsmidler		776 176	729 983
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		776 176	729 983
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 961	31 783
Sum fordringer		53 961	31 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 829	4 242 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 829	4 242 424
Sum omløpsmidler		645 790	4 274 206
SUM EIENDELER		1 421 966	5 004 189

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 035	100 035
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	100 035	100 035
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 227 160	3 370 463
Sum opptjent egenkapital	-11 227 160	-3 370 463
Sum egenkapital	-11 127 125	-3 270 428
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 346 327	7 527 617
Øvrig langsiktig gjeld	103 500	103 500
Sum annen langsiktig gjeld	12 449 827	7 631 117
Sum langsiktig gjeld	12 449 827	7 631 117
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 945	6 002
Leverandørgjeld	75 123	617 559
Annen kortsiktig gjeld	16 196	19 940
Sum kortsiktig gjeld	99 264	643 501
Sum gjeld	12 549 091	8 274 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 421 966	5 004 189



Organisasjonsnr: 931 501 887
AS Fjellseterveien 32

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

AS Fjellseterveien 32

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 16. april 2023

Selskapsnummer: 1308





Velkommen til generalforsamling i AS Fjellseterveien 32

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1308>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Fjellseterveien 32



Sak 1

Konstituering - 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 2

Konstituering - 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.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder

Sak 3

Konstituering - Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ida Therese Schanke og Roar Holden er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1308 Årsrapport AS Fjellseterveien 32.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I år har styret hatt problemer med å skaffe nye representanter til styret. Etter flere ringerunder kom vi nesten i mål, men vi manglet fortsatt styreleder.

Av den grunn har styret sett på evt bruk av ekstern styreleder. Dette går gjennom eget firma. Se vedlagte tilbud fra «Styre&Ledelse».

Ekstern styreleder har en bindingstid på 2 år.

Kostnader:

1900 pr enhet pr år = 51.300

Formidlingshonorar 15.500 (engangsbeløp).



I tillegg kommer reiseutgifter i forbindelse med møter. Rimeligste mulige transport, vi har kalkulert med kr 1000 pr år for å være sikre. Disse utgiftene har vi ikke konkret oversikt over pr i dag. Det er helt avhengig av antall møter og hvor ekstern styreleder bor. Utgiftene fordelt på 2 år er ca. 60.050 pr år.

Mona har sagt seg villig til å stille som styreleder i 1 år, men da med omtrent samme honorar som eksternt firma, dvs. 60.000. Hun stiller med forbehold om at beløp godkjennes på årsmøtet 2024.

Dette betyr at totalt syrehonorar øker til 90. 000. Dette gjelder uansett hvem dere velger.

Dersom det er ønskelig med ekstern styreleder, må det avholdes ekstraordinær generalforsamling hvor den eksterne styrelederen formelt blir valgt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ekstern styreleder
- Mona Merete Høgsten

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Lauvås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrik Sverdrup Holthe
- Kjersti Horjen

Vedlegg

1. Veiledende tilbud og honorarer 2023.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Merete Høgsten	Viktor Baumanns Vei 32 B
Styremedlem	Håkon Størset Grøtte	Viktor Baumanns Vei 32 B
Styremedlem	Øyvind Lauvås	Viktor Baumanns Vei 32 A
Styremedlem	Selma Lund	Viktor Baumanns Vei 32 B
Varamedlem	Ane Dorthe Berg	Viktor Baumanns Vei 32 C
Varamedlem	Fredrik Sverdrup Holthe	Viktor Baumanns Vei 32 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: fjellsetervn32@styrerommet.no.

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 AS Fjellseterveien 32

Aksjeselskapet består av 27 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Fjellseterveien 32 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931501887, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

425 414

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

AS Fjellseterveien 32 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er Orkla Revisjon AS.



Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenummer 28072947. 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 styret på telefon, eller e-post fjellsetervn32@styrerommet.no.

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.

Styrets arbeid

I 2022 har Styret avholdt 7 styremøter.

Det har vært 1 budsjettmøte med OBOS høsten 2022.

Byggmøter hver 14 dag med TFS og OBOS for gjennomgang av drift, samt mye oppfølging i forhold til div problemstillinger under rehabilitering.

Vi har gjennomgått alle avtaler med tanke på reduksjon av kostnader. Det er inngått nye avtaler med nye firma vedr vasking og brøyting som førte til reduksjon i kostnader. Crystal Service AS betjener allerede brøyting/strøing. De vil også ivareta vasking av fellesarealer fra 1. mars 2023.

Det er inngått ny forsikringsavtale med Fremtind Forsikring, som utgjør en stor besparelse for boligselskapet.

Generalforsamlingen ble avholdt digitalt 5-10 april 2022.

Hagebenk ble kjøpt inn.

Fjorårets dugnad ble avholdt i juni med våropprydding i kjeller/loft/uteområde rundt blokka. Hekken ble klippet på sensommeren.

Styrehonorar som tidligere, totalt kr. 80.000.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon i parkeringsleie som følge av at alle parkeringsplassene ikke har vært leid ut.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn planlagt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 7 856 697 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter avdrag på lån er et underskudd på kr. 7 964 189.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 546 526.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettetert med ordinære drift- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettetert med en liten økning i de kommunale avgiftene, i tråd med budsjettet til Trondheim Kommune.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Fjellseterveien 32.

Lån

AS Fjellseterveien 32 har lån i Husbanken og OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 17 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Fjellseterveien 32

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Fjellseterveien 32s årsregnskap for 2022 som viser et underskudd på kr 7 856 697. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

1308 Årsrapport AS Fjellseterveien 32.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 23.02.2023
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

1308 Årsrapport AS Fjellseterveien 32.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

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

23.02.2023 19.02.14

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.



AS FJELLSETERVEIEN 32
ORG.NR. 931 501 887, KUNDENR. 1308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 608 280	1 199 972	1 612 000	1 760 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 608 280	1 199 972	1 612 000	1 760 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-17 767	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 250	-10 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-89 200	-86 435	-88 600	-94 000
Konsulenthonorar	6	-14 799	-337 146	-150 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-8 308 081	-1 603 587	-8 902 000	-120 000
Forsikringer		-117 152	-103 961	-116 500	-85 200
Kommunale avgifter	8	-220 969	-215 148	-222 512	-240 000
Energi/fyring		-33 634	-35 359	-43 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 611	-120 129	-123 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-124 298	-126 672	-138 500	-97 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 162 041	-2 729 717	-9 887 392	-938 080
DRIFTSRESULTAT		-7 553 761	-1 529 745	-8 275 392	821 920
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 212	11 918	0	0
Finanskostnader	11	-320 148	-92 602	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-302 936	-80 684	0	0
ÅRSRESULTAT		-7 856 697	-1 610 429	-8 275 392	821 920
Overføringer:					
Udekket tap		-7 856 697	-1 610 429		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	729 983	729 983
Andre varige driftsmidler	13	46 193	0
SUM ANLEGGSMIDLER		776 176	729 983
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		371	0
Forskuddsbetalte kostnader		53 590	31 783
Driftskonto OBOS-banken		91 824	3 746 569
Sparekonto OBOS-banken		500 005	495 854
SUM OMLØPSMIDLER		645 790	4 274 206
SUM EIENDELER		1 421 966	5 004 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 035	100 035
Udekket tap	15	-11 227 160	-3 370 463
SUM EGENKAPITAL		-11 127 125	-3 270 428
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 346 327	7 527 617
Borettsinnskudd	17	103 500	103 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 449 827	7 631 117
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 196	19 940
Leverandørgjeld		75 123	617 559
Påløpte renter		3 613	1 664
Påløpte avdrag		4 332	4 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 264	643 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 421 966	5 004 189
Pantstillelse	18	13 364 500	12 944 500
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 22.02.2023
Styret i AS Fjellseterveien 32

Mona Merete Høgsten /s/ Håkon Størset Grøtte /s/ Øyvind Lauvås /s/ Selma Lund /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	868 860
Kapitalkostnader	602 424
Kabel-tv	122 796
Parkering	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 612 080
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-3 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 608 280

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 304
Andre konsulentonorarer	-4 495
SUM KONSULENTHONORAR	-14 799

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-424 758
Hovedentreprenør, TFS Entreprenør	-7 737 621
Prisstigning	-12 860
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 175 239
Drift/vedlikehold bygninger	-7 979
Drift/vedlikehold elektro	-9 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 858
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-86 355
Kostnader dugnader	-4 319
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 308 081

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-116 512
Vann- og avløpsavgift	-56 557
Feieavgift	-7 809
Renovasjonsavgift	-40 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-220 969

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 129
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 941
Lyspærer og sikringer	-3 505
Renhold ved firmaer	-47 764
Snørydding	-37 246
Gressklipping	-11 706
Andre fremmede tjenester	-5 140
Andre kontorkostnader	-582
Bank- og kortgebyr	-2 849
Velferdskostnader	-435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 298

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	486
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 151
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	301
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 274
SUM FINANSINNTEKTER	17 212

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-11 870
OBOS-banken	0
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-175 988
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-132 290
SUM FINANSKOSTNADER	-320 148

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 1957	729 983
Aktiverte påkostninger 1990-2005	3 393 588
Avskrevet tidligere år	-3 393 578
SUM BYGNINGER	729 983

Tomten ble kjøpt i 1957. Gnr.425/bnr.414.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	63 960	
Avskrevet i år	-17 767	
		46 193
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		46 193
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-17 767

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 035 fordelt på 27 aksjer à kr 3 705.

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.06.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,58 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-1 097 000	
Nedbetalt tidligere	623 165	
Nedbetalt i år	50 989	
		-422 846

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-7 069 224	
Økning i år	-4 509 934	
Nedbetalt tidligere	15 442	
Nedbetalt i år	11 563 716	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-11 979 984	
Nedbetalt i år	56 503	
		-11 923 481

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 346 327**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-103 500
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-103 500**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	103 500
Pantelån	12 346 327
Påløpte avdrag	4 332
TOTALT	12 454 159

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

Bygninger	729 983
TOTALT	729 983



Styre

TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har spesialisert seg på å **formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen
Styre og Ledelse AS

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder



Styre

1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid



5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en **forhandlingssak** mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utrekningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstepris for få enheter, deretter pr enhet.
5-15	Kr 32 000,- pr år (totalt)
16-22	Kr 42 000,- pr år (totalt)
23-59	Kr 1 900,- pr. enhet pr. år
60-99	Fra kr 160,- til 135,- pr. mnd pr. enhet
100-174	Fra kr 150,- til kr 130,- pr. mnd pr. enhet
> 175	Fra kr 130,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 108 000,- pr. år (dvs. 150 kr * 12 mnd. * 60 boliger eller 125 kr * 12 mnd * 60 = kr 90 000,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.



Styre

6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en *engangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlingshonorar
5-15	Kr 13 500
16-35	Kr 15 500
36-99	Kr 18 500
100-174	Kr 20 500
> 175	Kr 22 500

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder
Styre og Ledelse AS



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.23

Selskapsnummer: 1308 **Selskapsnavn:** AS Fjellseterveien 32

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder</p> <p>Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner</p> <p>Ida Therese Schanke og Roar Holden er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ekstern styreleder

Mona Merete Høgsten

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Øyvind Lauvås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Fredrik Sverdrup Holthe

Kjersti Horjen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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