

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 775 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLGATA 11 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		399 665	378 376
Sum inntekter		399 665	378 376
Kostnader			
Annen driftskostnad		244 140	211 648
Sum kostnader		244 140	211 648
Driftsresultat		155 525	166 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 138	498
Sum finansinntekter		3 138	498
Annen finanskostnad		43 351	28 513
Sum finanskostnader		43 351	28 513
Netto finans		-40 213	-28 015
Ordinært resultat før skattekostnad		115 312	138 713
Ordinært resultat etter skattekostnad		115 312	138 713
Årsresultat		115 312	138 713
Totalresultat		115 312	138 713
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 312	138 713
Sum overføringer og disponeringer		115 312	138 713



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		8 500 000	8 500 000
Sum varige driftsmidler		8 500 000	8 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 500 000	8 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 865	53 299
Sum fordringer		19 865	53 299
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		636 802	569 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		636 802	569 143
Sum omløpsmidler		656 667	622 442
SUM EIENDELER		9 156 667	9 122 442

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 058 447	5 943 136
Sum opptjent egenkapital		6 058 447	5 943 136
Sum egenkapital		6 108 447	5 993 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 336 423	1 413 845
Øvrig langsiktig gjeld		1 700 000	1 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 036 423	3 113 845
Sum langsiktig gjeld		3 036 423	3 113 845
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 789	9 263
Leverandørgjeld		979	3 428
Annen kortsiktig gjeld		28	2 771
Sum kortsiktig gjeld		11 796	15 462
Sum gjeld		3 048 219	3 129 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 156 667	9 122 442



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502909

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 775 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLGATA 11 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 989 775 898
FJELLGATA 11 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		399 665	378 376
Sum inntekter		399 665	378 376
Kostnader			
Annen driftskostnad		244 140	211 648
Sum kostnader		244 140	211 648
Driftsresultat		155 525	166 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 138	498
Sum finansinntekter		3 138	498
Annen finanskostnad		43 351	28 513
Sum finanskostnader		43 351	28 513
Netto finans		-40 213	-28 015
Ordinært resultat før skattekostnad		115 312	138 713
Ordinært resultat etter skattekostnad		115 312	138 713
Årsresultat		115 312	138 713
Totalresultat		115 312	138 713
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 312	138 713
Sum overføringer og disponeringer		115 312	138 713



Organisasjonsnr: 989 775 898
FJELLGATA 11 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		8 500 000	8 500 000
Sum varige driftsmidler		8 500 000	8 500 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		8 500 000	8 500 000
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		19 865	53 299
Sum fordringer		19 865	53 299

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		636 802	569 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		636 802	569 143

Sum omløpsmidler		656 667	622 442
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		9 156 667	9 122 442
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 058 447	5 943 136



Sum opptjent egenkapital	6 058 447	5 943 136
Sum egenkapital	6 108 447	5 993 136
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 336 423	1 413 845
Øvrig langsiktig gjeld	1 700 000	1 700 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 036 423	3 113 845
Sum langsiktig gjeld	3 036 423	3 113 845
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 789	9 263
Leverandørgjeld	979	3 428
Annen kortsiktig gjeld	28	2 771
Sum kortsiktig gjeld	11 796	15 462
Sum gjeld	3 048 219	3 129 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 156 667	9 122 442



Organisasjonsnr: 989 775 898
FJELLGATA 11 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Fjellgata 11 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 13. juni 2023

Selskapsnummer: 6587





Velkommen til årsmøte i Fjellgata 11 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 12:00 og lukker 13. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6587>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Fjellgata 11 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Malin Stadsnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Dagrun Agnes Vikesland og Magnus Seth foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6587 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peter Hagelund Horn

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Seth
- Oddlaug Nedregård



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole-Martin Hodneland	Fjellgata 11
Styremedlem	Peter Hagelund Horn	Fjellgata 11
Styremedlem	Bjørn Inge Ruset	Fjellgata 11
Varamedlem	Oddlaug Nedregård	Fjellgata 11
Varamedlem	Magnus Seth	Fjellgata 11

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Fjellgata 11 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Fjellgata 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989775898, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

201 172

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

Fjellgata 11 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Styrets arbeid i år går ut på

- Fornyng av fortau forran bygget
- Innkjøp av vaskeutstyr til uteområdet
- Oppfølging av pris på fornyng av byggets fasade og vindu



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12.22 var kr 644 871.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% av kommunale avgifter for 2023.

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 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 Fjellgata 11 Borettslag.

Lån

Fjellgata 11 Borettslag har lån i Sparebanken Møre.

Renter 31.12: 4,55%, løpetid 26 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fjellgata 11 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellgata 11 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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 konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 28. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



FJELLGATA 11 BORETTSLAG ORG.NR. 989 775 898, KUNDENR. 6587

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	606 981	550 943	606 981	644 870
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	115 312	138 713	100 100	91 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -77 422	-82 676	-83 000	-74 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	37 890	56 037	17 100	17 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	644 871	606 980	624 080	661 870
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	656 667	622 442		
Kortsiktig gjeld	-11 796	-15 462		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	644 871	606 980		



FJELLGATA 11 BORETTSLAG ORG.NR. 989 775 898, KUNDENR. 6587

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		120 773	111 189	110 784	126 018
Innkrevde felleskostnader	2	278 892	265 596	279 216	292 982
Andre inntekter		0	1 591	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		399 665	378 376	390 000	419 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 603	-6 105	-6 800	-7 000
Forretningsførerhonorar		-35 068	-34 098	-34 900	-36 000
Konsulenthonorar	4	-21 268	-7 284	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-23 483	-10 650	-50 000	-50 000
Forsikringer		-50 314	-48 124	-50 100	-55 000
Kommunale avgifter	6	-88 483	-85 934	-87 900	-95 000
Energi/fyring		-4 709	-4 885	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 880	-11 880	-12 200	-13 000
Andre driftskostnader	7	-2 333	-2 689	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-244 140	-211 648	-259 900	-274 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		155 525	166 728	130 100	145 000
DRIFTSRESULTAT		155 525	166 728	130 100	145 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 138	498	0	0
Finanskostnader	9	-43 351	-28 513	-30 000	-54 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40 213	-28 015	-30 000	-54 000
ÅRSRESULTAT		115 312	138 713	100 100	91 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		115 312	138 713		



FJELLGATA 11 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 775 898, KUNDENR. 6587

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	7 381 400	7 381 400
Tomt	10	1 118 600	1 118 600
SUM ANLEGGSMIDLER		8 500 000	8 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 541	52 854
Andre kortsiktige fordringer	11	2 324	445
Driftskonto OBOS-banken		332 017	266 888
Sparekonto OBOS-banken		304 785	302 255
SUM OMLØPSMIDLER		656 667	622 442
SUM EIENDELER		9 156 667	9 122 442

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 10 * 5 000		50 000	50 000
Annen egenkapital	12	6 058 447	5 943 136
SUM EGENKAPITAL		6 108 447	5 993 136

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 336 423	1 413 845
Borettsinnskudd	14	1 700 000	1 700 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 036 423	3 113 845

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 331
Leverandørgjeld		979	3 428
Påløpte renter		4 948	2 474
Påløpte avdrag		5 841	6 789
Annen kortsiktig gjeld	15	28	440
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 796	15 462

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 156 667	9 122 442
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	8 500 000	8 500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 28.04.2023
Styret i Fjellgata 11 Borettslag

Ole-martin Hodneland /s/

Peter Hagelund Horn /s/

Bjørn Inge Ruset /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Andel F.kostnader	278 892
Kapitalkostnader på IN-lån	115 992
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 781
Overført til kapitalkostnader	-120 773
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	278 892

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 603.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 268
SUM KONSULENTHONORAR	-21 268

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 500
Drift/vedlikehold VVS	-20 983
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 483

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 314
Kommunale avgifter	-67 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-88 483

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-174
Bank- og kortgebyr	-2 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 333

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	485
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 530
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
SUM FINANSINNTEKTER	3 138

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-43 351
SUM FINANSKOSTNADER	-43 351

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi stiftet i 2006.	7 381 400
SUM BYGNINGER	7 381 400

Tomten er kjøpt, bokført verdi ved stiftingen i 2006 kr 1 118 600.

Gnr.201/bnr.172

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	2 324
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 324

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 770 887
Egenkapital fra IN tidligere	4 834 665
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 547 105
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 058 447

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 13****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Renter 31.12: 4,55%, løpetid 26 år

Opprinnelig, 2010

-6 800 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

551 490

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

77 422

Nedbetalt tidligere, IN

4 834 665

Nedbetalt i år, IN

0

-1 336 423**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-1 336 423**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til nov 2016.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av

fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-1 700 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 700 000****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

-28

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-28****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 700 000

Pantelån

1 336 423

Påløpte avdrag

5 841

Beregnete IN-forpliktelseser

3 287 560

TOTALT**6 329 824**

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

Bygninger

7 381 400

Tomt

1 118 600

TOTALT**8 500 000**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 2192436. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 20.06 og 20.12 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



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 8.06.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.23

Selskapsnummer: 6587 **Selskapsnavn:** Fjellgata 11 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Malin Stadsnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Som protokollvitner ble Dagrun Agnes Vikesland og Magnus Seth foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Peter Hagelund Horn

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Magnus Seth

Oddlaug Nedregård

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.