



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 778 737
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLSETERVEIEN 12-14 AS
Forretningsadresse: Viktor Baumanns vei 12-14
7020 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 163 092	1 169 229
Sum inntekter		1 163 092	1 169 229
Kostnader			
Lønnskostnad		46 553	46 066
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 640	84 639
Annen driftskostnad		804 701	899 496
Sum kostnader		871 894	1 030 200
Driftsresultat		291 198	139 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 647	405
Sum finansinntekter		1 647	405
Annen finanskostnad		70 908	54 300
Sum finanskostnader		70 908	54 300
Netto finans		-69 261	-53 895
Ordinært resultat før skattekostnad		221 937	85 134
Ordinært resultat etter skattekostnad		221 937	85 134
Årsresultat		221 937	85 134
Totalresultat		221 937	85 134
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		221 937	85 134
Sum overføringer og disponeringer		221 937	85 134



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		2 632 505	2 632 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		130 560	151 200
Sum varige driftsmidler		2 763 065	2 783 705
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 763 065	2 783 705
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			83 960
Andre fordringer		42 719	40 479
Sum fordringer		42 719	124 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 565	227 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		354 565	227 481
Sum omløpsmidler		397 284	351 920
SUM EIENDELER		3 160 349	3 135 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 080	100 080
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 080	100 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		752 639	530 702
Sum opptjent egenkapital		752 639	530 702
Sum egenkapital		852 719	630 782
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 900 851	2 093 771
Øvrig langsiktig gjeld		300 000	300 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 200 851	2 393 771
Sum langsiktig gjeld		2 200 851	2 393 771
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 145	24 717
Leverandørgjeld		71 738	80 353
Annen kortsiktig gjeld		9 896	6 002
Sum kortsiktig gjeld		106 779	111 072
Sum gjeld		2 307 630	2 504 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 160 349	3 135 625



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360001

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 778 737
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLSETERVEIEN 12-14 AS
Forretningsadresse: Viktor Baumanns vei 12-14
7020 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2023

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, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 930 778 737
FJELLSETERVEIEN 12-14 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 163 092	1 169 229
Sum inntekter		1 163 092	1 169 229
Kostnader			
Lønnskostnad		46 553	46 066
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 640	84 639
Annen driftskostnad		804 701	899 496
Sum kostnader		871 894	1 030 200
Driftsresultat		291 198	139 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 647	405
Sum finansinntekter		1 647	405
Annen finanskostnad		70 908	54 300
Sum finanskostnader		70 908	54 300
Netto finans		-69 261	-53 895
Ordinært resultat før skattekostnad		221 937	85 134
Ordinært resultat etter skattekostnad		221 937	85 134
Årsresultat		221 937	85 134
Totalresultat		221 937	85 134
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		221 937	85 134
Sum overføringer og disponeringer		221 937	85 134



Organisasjonsnr: 930 778 737
FJELLSETERVEIEN 12-14 AS

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		2 632 505	2 632 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		130 560	151 200
Sum varige driftsmidler		2 763 065	2 783 705
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 763 065	2 783 705
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			83 960
Andre fordringer		42 719	40 479
Sum fordringer		42 719	124 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 565	227 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		354 565	227 481
Sum omløpsmidler		397 284	351 920
SUM EIENDELER		3 160 349	3 135 625

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 080	100 080



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	100 080	100 080
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	752 639	530 702
Sum opptjent egenkapital	752 639	530 702
Sum egenkapital	852 719	630 782
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 900 851	2 093 771
Øvrig langsiktig gjeld	300 000	300 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 200 851	2 393 771
Sum langsiktig gjeld	2 200 851	2 393 771
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 145	24 717
Leverandørgjeld	71 738	80 353
Annen kortsiktig gjeld	9 896	6 002
Sum kortsiktig gjeld	106 779	111 072
Sum gjeld	2 307 630	2 504 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 160 349	3 135 625



Organisasjonsnr: 930 778 737
FJELLSETERVEIEN 12-14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

AS Fjellseterveien 12/14

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 19. mars 2023

Selskapsnummer: 1307





Velkommen til generalforsamling i AS Fjellseterveien 12/14

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 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1307>

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 protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Fjellseterveien 12/14



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%)

Valg av digital møteleder

Styrets innstilling

Styret foreslår at Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder

Sak 3

Konstituering - Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stine Knutsen er valgt.



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. 1307 Årsrapport Fjellseterveien 12-14.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstiller følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Knutsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Indseth
- Tove Mette Kristendal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Halstein Nordbø
- Robert Lie

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Karoline Erlandsen
- Randi Leikvold



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Knutsen	Viktor Baumanns Vei 12 A
Styremedlem	Johannes Loe Holand	Viktor Baumanns Vei 12 A
Styremedlem	Ragne Reistad Sandberg	Viktor Baumanns Vei 14 B
Varamedlem	Torunn Børsting	Viktor Baumanns Vei 12 B
Varamedlem	Halstein Nordbø	Viktor Baumanns V. 14 B

Valgkomiteen

Ingrid Margrete Dahl	Viktor Baumanns Vei 14 A
Randi Leikvold	Viktor Baumanns V. 12 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: Fjellsetervn12og14@styrommet.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 12/14

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Fjellseterveien 12/14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930778737, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:
425 401

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

AS Fjellseterveien 12/14 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 PWC.



Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649548. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Styrets arbeid

Antall styremøter i perioden: 2

Større saker som er tatt opp:

- Vedlikeholdsprosjekter inkl. reparasjon av asfalt, piper og soilrør.
- Godkjenning av elbil-lader i garage.
- Utbygging av miljøgate samt salg av tomt til kommunen.

Planer for vedlikehold i 2023:

- Reparere mur ved garager i nr. 14.
- Reparere ødelagt asfalt utenfor nr. 14.
- Innhente tilbud for vedlikehold av soilrør.
- Innhente tilbud for vedlikehold av piper.

Sosiale sammenkomster i perioden: 3

- Dugnad våren 2022.
- Felles grilling sommeren 2022.
- Julegrantenning jula 2022.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var budsjettert med salg av tomt til Trondheim Kommune. Dette ble ikke effektuert.

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

Resultat

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

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 290 505.



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 budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med en liten økning av de kommunale avgiftene 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 strømtøtten 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 12/14.

Lån

AS Fjellseterveien 12/14 har lån i OBOS-banken og Husbanken.

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 10 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fjellseterveien 12-14 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellseterveien 12-14 AS 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1307 Årsrapport Fjellseterveien 12-14.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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>

Oslo, 14. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FJELLSETERVEIEN 12-14 AS
ORG.NR. 930 778 737, KUNDENR. 1307

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 131 020	1 110 672	1 132 000	1 231 000
Ladeinntekter EL-bil		11 854	11 587	0	0
Andre inntekter	3	20 218	46 970	90 500	19 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 163 092	1 169 229	1 222 500	1 250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 753	-6 066	-5 712	-5 753
Styrehonorar	5	-40 800	-40 000	-40 800	-40 800
Avskrivninger	14	-20 640	-84 639	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 125	-4 875	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-86 805	-84 115	-88 000	-91 200
Konsulenthonorar	7	-9 015	-36 601	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-74 946	-102 835	-110 500	-86 000
Forsikringer		-64 128	-59 746	-63 000	-70 500
Kommunale avgifter	9	-244 008	-299 362	-285 195	-298 300
Energi/fyring		-42 032	-47 360	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 912	-136 719	-138 000	-158 500
Andre driftskostnader	10	-125 731	-127 882	-140 000	-142 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-871 894	-1 030 200	-939 207	-961 653
DRIFTSRESULTAT		291 198	139 029	283 293	288 347
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 647	405	0	0
Finanskostnader	12	-70 908	-54 300	0	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-69 261	-53 895	0	-86 000
ÅRSRESULTAT		221 937	85 134	283 293	202 347
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		221 937	85 134		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 632 505	2 632 505
Andre varige driftsmidler	14	130 560	151 200
SUM ANLEGGSMIDLER		2 763 065	2 783 705
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 911	3 831
Kundefordringer		0	83 960
Forskuddsbetalte kostnader		38 808	36 648
Driftskonto OBOS-banken		255 177	90 553
Sparekonto OBOS-banken		99 388	136 928
SUM OMLØPSMIDLER		397 284	351 920
SUM EIENDELER		3 160 349	3 135 625
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 080	100 080
Opptjent egenkapital		752 639	530 702
SUM EGENKAPITAL		852 719	630 782
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 900 851	2 093 771
Borettsinnskudd	17	300 000	300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 200 851	2 393 771
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 796	3 902
Leverandørgjeld		71 738	80 353
Påløpte renter		1 181	776
Påløpte avdrag		23 964	23 941
Annen kortsiktig gjeld	18	2 100	2 100
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 779	111 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 160 349	3 135 625
Pantstillelse	19	4 182 885	4 182 885
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 14.02.2023
Styret i Fjellseterveien 12-14 AS

Frank Knutsen /s/

Johannes Loe Holand /s/

Ragne Reistad Sandberg /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	984 048
Kabel-tv	135 072
Parkering	13 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 132 320

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 131 020

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telia, leie plass basestasjonsutstyr 2022	20 218
SUM ANDRE INNTEKTER	20 218

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 753
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-5 753
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 015
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 015
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 675
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-25 060
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-3 200
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 720
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 363
------------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 928
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 946
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-129 695
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-44 734
-----------------------	---------

Feieavgift	-9 042
------------	--------

Renovasjonsavgift	-60 537
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 008
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 478
Snørydding	-62 325
Gressklipping	-43 360
Andre fremmede tjenester	-575
Bank- og kortgebyr	-2 740
Velferdskostnader	-4 253
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 731

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	388
Renter av sparekonto i OBOS-banken	826
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	433
SUM FINANSINNTEKTER	1 647

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 496
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 412
SUM FINANSKOSTNADER	-70 908

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1954 Bygninger	1 041 867
Tilgang 1999, Rehabilitering verandaer	1 590 638
SUM BYGNINGER	2 632 505

Tomten ble kjøpt i 1954.

Gnr.425/bnr.401

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Kostpris	192 000	
Avskrevet tidligere	-191 999	1
Parkanlegg		
Tilgang 1954	16 000	
Avskrevet tidligere	-9 280	6 720
Parkeringsplasser		
Tilgang 2019	206 398	
Avskrevet tidligere	-61 919	
Avskrevet i år	-20 640	
		123 839
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		130 560
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-20 640

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 080 fordelt på 24 aksjer á kr. 4 170. 100 080
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2004	-1 545 000	
Nedbetalt tidligere	1 303 175	
Nedbetalt i år	95 805	-146 020

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-2 337 885	
Nedbetalt tidligere	485 939	
Nedbetalt i år	97 115	-1 754 831

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 900 851**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954 -300 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-300 000**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-2 100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 100

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	300 000
Pantelån	1 900 851
Påløpte avdrag	23 964
TOTALT	2 224 815

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

Bygninger	2 632 505
TOTALT	2 632 505



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 16.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.23

Selskapsnummer: 1307 **Selskapsnavn:** AS Fjellseterveien 12/14

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 møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitne</p> <p>Stine Knutsen 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 overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Frank Knutsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Hanne Indseth
 Tove Mette Kristendal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Halstein Nordbø
 Robert Lie

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Karoline Erlandsen
 Randi Leikvold

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.