



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 833 350 102  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 20.03.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 411 286	2 322 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 411 286</b>	<b>2 322 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 907	
Annen driftskostnad		2 348 842	5 577 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 495 849</b>	<b>5 691 889</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-84 563</b>	<b>-3 368 960</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 836	2 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 836</b>	<b>2 544</b>
Annen finanskostnad		682 918	444 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>682 918</b>	<b>444 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-681 082</b>	<b>-441 954</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-765 645</b>	<b>-3 810 914</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-765 645</b>	<b>-3 810 914</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-765 645</b>	<b>-3 810 914</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-765 645	-3 810 914
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-765 645</b>	<b>-3 810 914</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 143 773	4 176 680
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 143 774	4 176 681
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 143 774	4 176 681
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 483	5 444
Andre fordringer		53 514	78 475
Sum fordringer		58 997	83 919
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		224 906	452 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		224 906	452 190
Sum omløpsmidler		283 903	536 109
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 427 677</b>	<b>4 712 790</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>108 000</b>	<b>108 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 670 263	6 904 618
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 670 263</b>	<b>-6 904 618</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 562 263</b>	<b>-6 796 618</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 979 241	10 344 454
Øvrig langsiktig gjeld		886 000	886 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 865 241</b>	<b>11 230 454</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 865 241</b>	<b>11 230 454</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 756	81 600
Leverandørgjeld		57 444	153 564
Annen kortsiktig gjeld		63 499	43 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 699</b>	<b>278 954</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 989 940</b>	<b>11 509 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 427 677</b>	<b>4 712 790</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 338638

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 833 350 102  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.03.2025



Organisasjonsnr: 833 350 102  
FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 411 286	2 322 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 411 286</b>	<b>2 322 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 907	
Annen driftskostnad		2 348 842	5 577 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 495 849</b>	<b>5 691 889</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-84 563</b>	<b>-3 368 960</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 836	2 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 836</b>	<b>2 544</b>
Annen finanskostnad		682 918	444 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>682 918</b>	<b>444 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-681 082</b>	<b>-441 954</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-765 645</b>	<b>-3 810 914</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-765 645</b>	<b>-3 810 914</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-765 645</b>	<b>-3 810 914</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-765 645	-3 810 914
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-765 645</b>	<b>-3 810 914</b>



Organisasjonsnr: 833 350 102  
FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 143 773	4 176 680
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 143 774	4 176 681
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 143 774	4 176 681
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 483	5 444
Andre fordringer		53 514	78 475
Sum fordringer		58 997	83 919
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		224 906	452 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		224 906	452 190
Sum omløpsmidler		283 903	536 109
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 427 677</b>	<b>4 712 790</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>108 000</b>	<b>108 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 670 263	6 904 618
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 670 263</b>	<b>-6 904 618</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 562 263</b>	<b>-6 796 618</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 979 241	10 344 454
Øvrig langsiktig gjeld	886 000	886 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 865 241</b>	<b>11 230 454</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 865 241</b>	<b>11 230 454</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 756	81 600
Leverandørgjeld	57 444	153 564
Annen kortsiktig gjeld	63 499	43 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>124 699</b>	<b>278 954</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 989 940</b>	<b>11 509 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 427 677</b>	<b>4 712 790</b>



Organisasjonsnr: 833 350 102  
FJELLHUS BOLIGSELSKAP 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 2025

## Innkalling

S.nr. 5323

FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS



## Velkommen til årsmøte i FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

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. mars kl. 09:00 og lukker 15. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5323>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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 FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Arild Degrum og Jeanette Heiberg er valgt.

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 mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 5323 Fjellhus Boligselskap AS.pdf
2. 5323 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aina Marita Sissel Skarsethstuen
- Marina Bungaroo Helbostad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Andersen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kohinoor Nordberg
- Stein Arild Degrum



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024-2025

Styret har i perioden bestått av styreleder Frode Sterten Heide og styremedlemmene Marina Helbostad, Farshad Azimee og Aina Skarsethstuen. Samt varamedlem Charlotte Andersen.

Styret har siden sist årsmøte hatt 6 styremøter samt løpende kommunikasjon på digitale flater.

### Vibbo

Styret har i perioden brukt vibbo til kommunikasjon med beboere. Her kan beboere sende meldinger direkte til styret. På vibbo finner dere også nyheter publisert av styret, nyhetene er knyttet til ulike temaer. Hvis dere går inn på ulike temaer så finner dere en liten tekst/beskrivelse om hvert tema. Anbefaler alle å lese gjennom disse beskrivelsene, kanskje oppdager du noe nytt eller finner svar på noe du lurte på der.

### Økonomi

De foregående årene har økonomien vår vært anstrengt. Vi har slitt med lav likviditet (penger på konto) og var derfor nødt til å få en kassekreditt i tilfelle noe skulle skje slik at vi kunne betale regningene våre. I 2024 har likviditeten sakte men sikkert økt nok til at vi ikke lengre har denne kassekreditten. Boligselskapet bør fortsatt jobbe for å øke likviditeten på sikt.

### Bergvarme

I mars slo vi over fra elektro kjel og på det nye bergvarmeanlegget vårt. Vi har fortsatt jevnlig besøk av Heating som stadig gjør små justeringer slik at vi har varme i radiatorer og i dusj/kraner. Den gledelige nyheten er at vi ser markant nedgang i strømforbruk, og dermed også vesentlig lavere strømregninger spesielt i vintermånedene sammenlignet med når vi hadde elektro kjel.

### Vaktmester

Vaktmester er innom og ser over fellesområdene hver 14.dag, og i sommerhalvåret klipper de plen. I 2024 var vi ikke fornøyd med plenklippingen da den var for uregelmessig og til tider for lange intervaller mellom klipp. Dette er noe vi sier i fra om og vi satser på at blir bedre i 2025.

### Gressplen

Etter gravingen rundt PHv41 har vi lagt mye jobb ned i å få gressplenen fin igjen. Det ble mye jobb på dugnaden og vi vil også takke flere som stilte opp i ukene/månedene etter med å fylle på jord og gressfrø samt vanning. Mot slutten av sesongen så det ut til at den har kommet seg bra.

### Lys

Lysarmaturene i oppgangene våre er nå utdaterte. Vaktmester sliter rett og slett med å finne lyspærer da disse har gått ut av produksjon, samt det er vanskelig å bytte deler i selve lampa om den blir ødelagt. De har prøvd ut



alternative lyspærer med delvis hell. I en oppgang har vi nå byttet ut lamper og sensorer, det ser ut til å fungere bedre og det kan hende at det vil bli gjort i flere oppganger etter hvert om økonomien tillater det.

## Halloween

På Halloween ble det med stort hell arrangert fest for barn og unge i styrerommet i PHv52a. Vi håper dette lar seg gjenta i årene som kommer, og er veldig takknemlig for de voksne som stiller opp.

## Forslag til framtidig vedlikehold:

- Drenering rundt bygningsmassene
- Kjellergulv i HHv må utbedres
- Vaskemaskiner og tørketrommel i vaskeriet er av eldre dato og vi må regne med å bytte disse på ett tidspunkt
- Fasaderehabilitering
  - o Male fasader
  - o Reparere murpuss
  - o Skifte rekkverk på verandaer
  - o Utbedre lekkasjer fra verandaer i øverste etasje
  - o Skifte kjellervinduer
- Rehabilitering inngangspartier (utvendig)
- Male/friske opp oppganger (innvendig)
- Bytte/oppgradere lysreguleringen i oppgangene

Mvh

Frode, Marina, Farshad, Aina og Charlotte

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers 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 selskapet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BMJK4-Q7CLZ-WXKH8-0AB43-GDEHE-NMDES

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller Penneo Boligselskap AS.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

8 av 18



**FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS**  
**ORG.NR. 833 350 102, KUNDENR. 5323**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 396 016	2 306 304	2 396 000	2 509 000
Vaskeri	10	5 520	6 840	3 000	3 000
Andre inntekter	3	9 750	9 785	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 411 286</b>	<b>2 322 929</b>	<b>2 399 000</b>	<b>2 512 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-32 907	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 939	-11 076	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 803	-96 813	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-728	-10 037	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 115 038	-4 238 379	-84 000	-84 000
Forsikringer		-141 886	-110 159	-120 000	-169 000
Kommunale avgifter	9	-355 940	-301 670	-354 000	-407 000
Energi/fyring	11	-262 439	-457 707	-230 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 319	-193 101	-203 000	-211 000
Andre driftskostnader	12	-159 752	-158 848	-164 500	-165 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 495 849</b>	<b>-5 691 889</b>	<b>-1 392 600</b>	<b>-1 458 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-84 563</b>	<b>-3 368 960</b>	<b>1 006 400</b>	<b>1 053 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	1 836	2 544	0	0
Finanskostnader	14	-682 918	-444 498	-623 000	-678 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-681 082</b>	<b>-441 954</b>	<b>-623 000</b>	<b>-678 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-765 645</b>	<b>-3 810 914</b>	<b>383 400</b>	<b>375 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-765 645	-3 810 914		



## FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 833 350 102, KUNDENR. 5323

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	3 873 773	3 906 680
Tomt		270 000	270 000
Andre varige driftsmidler	16	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 143 774</b>	<b>4 176 681</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 483	5 444
Forskuddsbetalte kostnader		53 514	68 725
Andre kortsiktige fordringer		0	9 750
Driftskonto OBOS-banken		224 872	452 158
Sparekonto OBOS-banken		34	32
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>283 903</b>	<b>536 109</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 427 677</b>	<b>4 712 790</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	108 000	108 000
Udekket tap	18	-7 670 263	-6 904 618
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 562 263</b>	<b>-6 796 618</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 979 241	10 344 454
Annen langsiktig gjeld	20	886 000	886 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 865 241</b>	<b>11 230 454</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 499	43 790
Leverandørgjeld		57 444	153 564
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		3 756	55 251
Påløpte avdrag		0	26 349
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 699</b>	<b>278 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 427 677</b>	<b>4 712 790</b>
Pantstillelse	21	16 986 000	16 986 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025

Styret i Fjellhus Boligselskap AS

Frode Sterten Heide/s/

Farshad Azimee/s/

Aina M. S. Skarsethstuen/s/

Marina Bungaroo Helbostad/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 149 872
Brensel	241 104
Frysebokser	5 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 396 016</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Tomtleie	9 750
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 750</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-728</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Heating Lærum & Falkman	-1 070 645
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 070 645</b>
Drift/vedlikehold elektro	-14 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 193
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 429
Kostnader dugnader	-636
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 115 038</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-269 788
Renovasjonsavgift	-86 153
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-355 940</b>

**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	5 520
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>5 520</b>

**SUM VASKERI****5 520****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-80 862
Olje	-181 577
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-262 439</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 704
Vaktmestertjenester	-55 960
Renhold ved firmaer	-54 540
Gressklipping	-22 750
Andre fremmede tjenester	-19 100
Andre kontorkostnader	-823
Bank- og kortgebyr	-2 875
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-159 752</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 779
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 836</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-679 888
Renter på leverandørgjeld	-30
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-682 918</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	616 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 290 680
Avskrevet 1% i år	-32 907
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 873 773</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.  
Gnr.139/bnr.228 M. flere

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER****Fyringsanlegg**

Tilgang 2001	129 231
Avskrevet tidligere	-129 230
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 108 000, fordelt på 35 aksjer a kr 3 000.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 18****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.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS 2

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010

-5 400 000

Nedbetalt tidligere

1 464 614

Nedbetalt i år

135 995

-3 799 391

Obos-Banken AS 1

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

1 086 213

Nedbetalt i år

89 703

-324 084

Obos-Banken AS 3

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

331 960

Nedbetalt i år

35 096

-1 632 944

Obos-Banken AS 4

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-1 344 500

Nedbetalt tidligere

7 957

Nedbetalt i år

16 163

-1 320 380

Obos-Banken AS 5

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-3 000 000

Tilgang 2024

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

9 302

Nedbetalt i år

88 256

-3 902 442

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-10 979 241**



**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -886 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -886 000**

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 10 979 241

**TOTALT 10 979 241**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 3 873 773

Tomt 270 000

**TOTALT 4 143 773**



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 12.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.25

Selskapsnummer: 5323 Selskapsnavn: FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stein Arild Degrum og Jeanette Heiberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Aina Marita Sissel Skarsethstuen

Marina Bungaroo Helbostad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Charlotte Andersen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Kohinoor Nordberg

Stein Arild Degrum



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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