



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 441 154
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		763 098	760 074
Sum inntekter		763 098	760 074
Kostnader			
Lønnskostnad		6 747	6 987
Annen driftskostnad		386 380	343 060
Sum kostnader		393 127	350 047
Driftsresultat		369 971	410 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 785	4 980
Sum finansinntekter		4 785	4 980
Annen finanskostnad		112 533	139 974
Sum finanskostnader		112 533	139 974
Netto finans		-107 748	-134 993
Ordinært resultat før skattekostnad		262 224	275 034
Ordinært resultat etter skattekostnad		262 224	275 034
Årsresultat		262 224	275 034
Totalresultat		262 224	275 034
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 224	275 034
Sum overføringer og disponeringer		262 224	275 034



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 151 013	15 151 013
Sum varige driftsmidler		15 151 013	15 151 013
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 151 013	15 151 013
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63	39 937
Sum fordringer		63	39 937
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		393 114	382 130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		393 114	382 130
Sum omløpsmidler		393 177	422 067
SUM EIENDELER		15 544 190	15 573 080

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 716 663	3 454 440
Sum opptjent egenkapital		3 716 663	3 454 440
Sum egenkapital		3 717 463	3 455 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 623 617	4 870 986
Øvrig langsiktig gjeld		7 160 000	7 160 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 783 617	12 030 986
Sum langsiktig gjeld		11 783 617	12 030 986
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		501	841
Leverandørgjeld		7 597	76 192
Annen kortsiktig gjeld		35 012	9 822
Sum kortsiktig gjeld		43 110	86 855
Sum gjeld		11 826 727	12 117 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 544 190	15 573 080



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440640

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 441 154
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 985 441 154
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		763 098	760 074
Sum inntekter		763 098	760 074
Kostnader			
Lønnskostnad		6 747	6 987
Annen driftskostnad		386 380	343 060
Sum kostnader		393 127	350 047
Driftsresultat		369 971	410 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 785	4 980
Sum finansinntekter		4 785	4 980
Annen finanskostnad		112 533	139 974
Sum finanskostnader		112 533	139 974
Netto finans		-107 748	-134 993
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		262 224	275 034
Årsresultat		262 224	275 034
Totalresultat		262 224	275 034
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 224	275 034
Sum overføringer og disponeringer		262 224	275 034



Organisasjonsnr: 985 441 154
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 151 013	15 151 013
Sum varige driftsmidler		15 151 013	15 151 013

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		15 151 013	15 151 013
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		63	39 937
Sum fordringer		63	39 937

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		393 114	382 130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		393 114	382 130

Sum omløpsmidler		393 177	422 067
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		15 544 190	15 573 080
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 716 663	3 454 440



Sum opptjent egenkapital	3 716 663	3 454 440
Sum egenkapital	3 717 463	3 455 240
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 623 617	4 870 986
Øvrig langsiktig gjeld	7 160 000	7 160 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 783 617	12 030 986
Sum langsiktig gjeld	11 783 617	12 030 986
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	501	841
Leverandørgjeld	7 597	76 192
Annen kortsiktig gjeld	35 012	9 822
Sum kortsiktig gjeld	43 110	86 855
Sum gjeld	11 826 727	12 117 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 544 190	15 573 080



Organisasjonsnr: 985 441 154
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 27. mai 2021 kl. 18.00
i Stabburveien 16, Odd Fellow.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Høyfjellveien 11/13 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Høyfjellveien 11/13 Borettslag
avholdes torsdag 27. mai 2021 kl. 18.00 i Stabburveien 16, Odd Fellow.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 20.04.2021
Styret i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Jan Willadsen John Guttormsen Kai Gunnar Johansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Willadsen	Høyfjellveien 11D
Styremedlem	John Guttormsen	Høyfjellveien 13 D
Styremedlem	Kai Gunnar Johansen	Høyfjellveien 13B
Varamedlem	Inger-Lise Christiansen	Høyfjellveien 11 C
Varamedlem	Per Nils Os	Høyfjellveien 11B

Valgkomiteen

Wenche Mørck	Høyfjellveien 11A
Marit Synnøve Westereng	Høyfjellveien 13B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Høyfjellveien 11/13 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985441154, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Høyfjellveien 11A-D, 13A-D

Gårds- og bruksnummer :

201 201 202

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Høyfjellveien 11/13 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Møter, behandlede saker:

Det har i perioden vært avholdt tre styremøter, samt generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling. Georg Mørck trakk seg som styremedlem, og John Guttormsen ble valgt til nytt styremedlem.

To saker om godkjenning av nye andelseiere.

Vedlikehold og reparasjoner:

Utført noen reparasjoner i utetrappene. Det ble en dyr affære. Byttet sirkulasjonspumpe i leilighet 11 A.

Dugnader:

Det ble avholdt to dugnader, vår og høst.

Vedlikehold som skal gjennomføres i 2021:

Mesteparten av bygningsmassen skal males i 2021. Vi har innhentet tilbud fra tre forskjellige firmaer. Fikk svar fra to, og vi gikk for malermester Geir Knædal AS med et tilbud på kr.132.750.--. Vi skal male noe selv på dugnad.

Det skal også utføres noe snekkerarbeid, samt skifte et vindu i leilighet 11 B.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 763.098,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes avregning lån, som er overført til balansen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 393.127,-. Dette er som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 262.224,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 350.067,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000,- til større vedlikehold som omfatter malerarbeid.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Høyfjellveien 11/13 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 19 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av de ordinære felleskostnadene på kr 250,- pr. måned pr. andel, samt reduksjon av innkreving til kapitalkostnader med kr 100,- pr. måned pr deltaker, fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Høyfjellveien 11/13 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 28. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG ORG.NR. 985 441 154, KUNDENR. 3653

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		335 213	296 423	335 213	350 067
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		262 224	275 034	256 200	136 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-247 369	-236 244	-237 000	-262 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		14 855	38 790	19 200	-125 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		350 067	335 212	354 413	224 567
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		393 177	422 067		
Kortsiktig gjeld		-43 110	-86 855		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		350 067	335 212		



HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG ORG.NR. 985 441 154, KUNDENR. 3653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	763 098	760 074	789 000	805 000
SUM DRIFTSINNEKTER		763 098	760 074	789 000	805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-747	-987	-2 000	-1 000
Styrehonorar	4	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 375	-3 500	-3 600
Forretningsførerhonorar		-29 445	-28 450	-29 400	-30 300
Konsulenthonorar	6	-6 158	-1 635	-2 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-147 398	-65 463	-102 500	-294 000
Forsikringer		-29 288	-26 293	-27 600	-30 800
Kommunale avgifter	8	-107 774	-105 243	-103 000	-109 000
Energi/fyring		-57 416	-101 049	-105 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-5 401	-11 553	-12 800	-10 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-393 127	-350 047	-393 800	-578 500
DRIFTSRESULTAT		369 971	410 027	395 200	226 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 785	4 980	2 000	0
Finanskostnader	11	-112 533	-139 974	-141 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-107 748	-134 993	-139 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		262 224	275 034	256 200	136 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		262 224	275 034		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 631 013	14 631 013
Tomt		520 000	520 000
SUM ANLEGGSMIDLER		15 151 013	15 151 013
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63	8 649
Forskuddsbetalte kostnader		0	29 288
Andre kortsiktige fordringer		0	2 000
Driftskonto OBOS-banken		190 852	180 838
Sparekonto OBOS-banken		202 262	201 292
SUM OMLØPSMIDLER		393 177	422 067
SUM EIENDELER		15 544 190	15 573 080
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		3 716 663	3 454 440
SUM EGENKAPITAL		3 717 463	3 455 240
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 623 617	4 870 986
Borettsinnskudd	14	7 160 000	7 160 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 783 617	12 030 986
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 944	0
Leverandørgjeld		7 597	76 192
Påløpte renter		501	841
Annen kortsiktig gjeld	15	26 068	9 822
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 110	86 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 544 190	15 573 080
Pantstillelse	16	16 655 000	16 655 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 20.04.2021
Styret i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Jan Willadsen /s/

John Guttormsen /s/

Kai Gunnar Johansen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	403 200
Kap.kostnad	385 896
Andre overfør./anvendelser (avregning lån)	-25 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	763 098

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-1 000
Naturalytelser speilkonto	1 000
Arbeidsgiveravgift	-987
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	240
SUM PERSONALKOSTNADER	-747

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 6 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 158
SUM KONSULENTHONORAR	-6 158

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 961
Drift/vedlikehold VVS	-35 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 763
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 451
Kostnader dugnader	-2 807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-147 398

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

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

Eiendomsskatt	-51 907
Kommunale avgifter	-55 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 774

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-140
Snørydding	-1 050
Kontor- og datarekvisita	-333
Andre kontorkostnader	-165
Telefon/bredbånd	-1 000
Porto	-174
Gaver	-350
Bankgebyr	-2 189
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 401

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av sparekonto i OBOS-banken	970
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 606
SUM FINANSINTEKTER	4 785

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-112 529
Renter på leverandørgjeld	-4
SUM FINANSKOSTNADER	-112 533

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2003	14 600 000
Varmekabler, takrenner/nedløp 2010	31 013
SUM BYGNINGER	14 631 013

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.201/bnr.201 M. flere

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-5 404 749
Nedbetalt tidligere	533 763
Nedbetalt i år	247 369
	-4 623 617
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 623 617

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003 -7 160 000

SUM BORETTSINNSKUDD -7 160 000**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning lån - avregnet i 2021 -25 998

Gebyrer -70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -26 068**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 160 000
Pantelån	4 623 617
TOTALT	11 783 617

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 631 013
Tomt	520 000
TOTALT	15 151 013



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

John Guttormsen Høyfjellveien 13D

Kai Gunnar Johansen Høyfjellveien 13B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan Willadsen (leder) Høyfjellveien 11D

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Inger-Lise Christiansen Høyfjellveien 11C

2. Per Nils Os Høyfjellveien 11B

3. Jon Raymond Andresen Høyfjellveien 13C

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marit Westereng Høyfjellveien 13B

I valgkomiteen for Høyfjellveien 11/13 Borettslag, 22.03.2021

Wenche Mørck

Marit Synnøve Westereng /s/



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964316. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018 Strømmålere

Montert nye strømmålere, samt 2 nye
jordfeilbrytere.

Utført av Slevik Elektriske AS