



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		497 043	399 665
<b>Sum inntekter</b>		<b>497 043</b>	<b>399 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		253 641	244 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 641</b>	<b>244 140</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>243 402</b>	<b>155 525</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 543	3 138
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 543</b>	<b>3 138</b>
Annen finanskostnad		70 329	43 351
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 329</b>	<b>43 351</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 786</b>	<b>-40 213</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>191 615</b>	<b>115 312</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>191 615</b>	<b>115 312</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>191 615</b>	<b>115 312</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 615	115 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>191 615</b>	<b>115 312</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		8 500 000	8 500 000
Sum varige driftsmidler		8 500 000	8 500 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 500 000	8 500 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 472	19 865
Sum fordringer		8 472	19 865
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		773 407	636 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		773 407	636 802
Sum omløpsmidler		781 879	656 667
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 281 879</b>	<b>9 156 667</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 250 063	6 058 447
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 250 063</b>	<b>6 058 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 300 063</b>	<b>6 108 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 268 316	1 336 423
Øvrig langsiktig gjeld		1 700 000	1 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 968 316</b>	<b>3 036 423</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 968 316</b>	<b>3 036 423</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 912	10 789
Leverandørgjeld		1 110	979
Annen kortsiktig gjeld		478	28
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 500</b>	<b>11 796</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 981 816</b>	<b>3 048 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 281 879</b>	<b>9 156 667</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572278

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 989 775 898  
FJELLGATA 11 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		497 043	399 665
<b>Sum inntekter</b>		<b>497 043</b>	<b>399 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		253 641	244 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 641</b>	<b>244 140</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>243 402</b>	<b>155 525</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 543	3 138
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 543</b>	<b>3 138</b>
Annen finanskostnad		70 329	43 351
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 329</b>	<b>43 351</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 786</b>	<b>-40 213</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>191 615</b>	<b>115 312</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>191 615</b>	<b>115 312</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>191 615</b>	<b>115 312</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 615	115 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>191 615</b>	<b>115 312</b>



Organisasjonsnr: 989 775 898  
FJELLGATA 11 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		8 500 000	8 500 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 500 000	8 500 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 472	19 865
Sum fordringer		8 472	19 865
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		773 407	636 802
Sum omløpsmidler		781 879	656 667
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 281 879</b>	<b>9 156 667</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 250 063	6 058 447



Sum opptjent egenkapital	6 250 063	6 058 447
Sum egenkapital	6 300 063	6 108 447
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 268 316	1 336 423
Øvrig langsiktig gjeld	1 700 000	1 700 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 968 316	3 036 423
Sum langsiktig gjeld	2 968 316	3 036 423
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 912	10 789
Leverandørgjeld	1 110	979
Annen kortsiktig gjeld	478	28
Sum kortsiktig gjeld	13 500	11 796
Sum gjeld	2 981 816	3 048 219
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 281 879</b>	<b>9 156 667</b>



Organisasjonsnr: 989 775 898  
FJELLGATA 11 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6587

Fjellgata 11 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Fjellgata 11 Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 12:00 og lukker 24. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6587>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Fjellgata 11 Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Malin Stadsnes er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Ole Martin Hodneland og Magnus Seth 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6587 Årsrapport for 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Martin Hodneland

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Inge Ruset

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Seth
- Oddlaug Nedregård



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Fjellgata 11 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

201      172

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

Fjellgata 11 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Fjellgata 11 Borettslag

### **Styrets arbeid**

Styrets arbeid går i år også ut på vedlikehold på bygget. Obos prosjekt er tatt inn til å innhente tilbud og sette opp en plan for utskifting av vindu/renovasjon av bygget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalt husleie fra tidligere år.

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12.2023 var kr 768 379.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med 10 % økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellgata 11 Borettslag.

### Lån

Fjellgata 11 Borettslag har lån i Sparebanken Møre.

Renter 31.12: 6,05%, løpetid 26 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fjellgata 11 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellgata 11 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

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

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

Ålesund, 7. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 608WM-D01WV-SXTB6-JEPXM-Z48TH-YBZNE



# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 13:50:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 608WM-D01WV-SXTB6-JEPXM-Z48TH-YB2NE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 23

6587 Årsrapport for 2023.pdf



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>644 870</b>	<b>606 981</b>	<b>644 870</b>	<b>768 379</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		191 615	115 312	91 000	78 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-68 107	-77 422	-74 000	-68 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>123 508</b>	<b>37 890</b>	<b>17 000</b>	<b>10 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>768 379</b>	<b>644 871</b>	<b>661 870</b>	<b>778 879</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		781 879	656 667		
Kortsiktig gjeld		-13 500	-11 796		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>768 379</b>	<b>644 871</b>		



Fjellgata 11 Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		138 436	120 773	126 018	144 456
Innkrevde felleskostnader	2	292 860	278 892	292 982	307 544
Andre inntekter	3	65 747	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>497 043</b>	<b>399 665</b>	<b>419 000</b>	<b>452 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-7 131	-6 603	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-36 475	-35 068	-36 000	-38 000
Konsulenthonorar	5	-4 394	-21 268	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-31 250	-23 483	-50 000	-50 000
Forsikringer		-52 482	-50 314	-55 000	-58 000
Kommunale avgifter	7	-95 722	-88 483	-95 000	-106 000
Energi/fyring		-5 385	-4 709	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 880	-11 880	-13 000	-13 000
Andre driftskostnader	8	-8 922	-2 333	-7 000	-13 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-253 641</b>	<b>-244 140</b>	<b>-274 000</b>	<b>-296 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>243 402</b>	<b>155 525</b>	<b>145 000</b>	<b>155 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>243 402</b>	<b>155 525</b>	<b>145 000</b>	<b>155 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	18 543	3 138	0	0
Finanskostnader	10	-70 329	-43 351	-54 000	-77 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-51 786</b>	<b>-40 213</b>	<b>-54 000</b>	<b>-77 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>191 615</b>	<b>115 312</b>	<b>91 000</b>	<b>78 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		191 615	115 312		



Fjellgata 11 Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	7 381 400	7 381 400
Tomt		1 118 600	1 118 600
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 569	17 541
Andre kortsiktige fordringer	12	903	2 324
Driftskonto OBOS-banken		460 382	332 017
Sparekonto OBOS-banken		313 025	304 785
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>781 879</b>	<b>656 667</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 281 879</b>	<b>9 156 667</b>



Fjellgata 11 Borettslag

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 10 * 5 000		50 000	50 000
Annen egenkapital	13	6 250 063	6 058 447
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 300 063</b>	<b>6 108 447</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 268 316	1 336 423
Borettsinnskudd	15	1 700 000	1 700 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 968 316</b>	<b>3 036 423</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		450	0
Leverandørgjeld		1 110	979
Påløpte renter		6 544	4 948
Påløpte avdrag		5 368	5 841
Annen kortsiktig gjeld	16	28	28
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 500</b>	<b>11 796</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 281 879</b>	<b>9 156 667</b>
Pantstillelse	17	8 500 000	8 500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 30.04.2024  
Styret i Fjellgata 11 Borettslag

Ole-martin Hodneland /s/

Peter Hagelund Horn /s/

Bjørn Inge Ruset /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Fjellgata 11 Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	292 860
Kapitalkostnader på IN-lån	132 843
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 593
Overført til kapitalkostnader	-138 436
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>292 860</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Husleie fra tidligere år	65 747
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>65 747</b>

**NOTE: 4**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 131.

**NOTE: 5**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 394
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 394</b>

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-31 250</b>

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

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 476
Kommunale avgifter	-73 246
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-95 722</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-6 717
Andre kontorkostnader	-52
Bank- og kortgebyr	-2 153
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-8 922</b>



Fjellgata 11 Borettslag

### NOTE: 9

#### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 240
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 047
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 543</b>

### NOTE: 10

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-70 329
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-70 329</b>

### NOTE: 11

#### BYGNINGER

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

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

Gnr.201/bnr.172

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

### NOTE: 12

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Finansavregning	903
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>903</b>

### NOTE: 13

#### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 130 044
Egenkapital fra IN tidligere	4 834 665
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 714 646
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 250 063</b>

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



Fjellgata 11 Borettslag

### NOTE: 14

#### PANT-OG GJELDSBREVLÅN

##### Sparebanken Møre

Renter 31.12: 6,05%, løpetid 26 år

Opprinnelig, 2010

-6 800 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

628 912

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

68 107

Nedbetalt tidligere, IN

4 834 665

Nedbetalt i år, IN

0

-1 268 316

#### **SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 268 316**

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

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

### NOTE: 15

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig

-1 700 000

#### **SUM BORETTSINNSKUDD**

**-1 700 000**

### NOTE: 16

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer

-28

#### **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-28**

### NOTE: 17

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 700 000

Pantelån

1 268 316

Påløpte avdrag

5 368

Beregnete IN-forpliktelsler

3 120 019

#### **TOTALT**

**6 093 703**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

7 381 400

Tomt

1 118 600

#### **TOTALT**

**8 500 000**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 20.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 24.06.24  
Selskapsnummer: 6587 Selskapsnavn: Fjellgata 11 Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Malin Stadsnes 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>Ole Martin Hodneland og Magnus Seth 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Ole Martin Hodneland

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Bjørn Inge Ruset

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

Magnus Seth

Oddlaug Nedregård



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.