



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: 05.05.2025

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, 22.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 985441154

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 082 864	883 376
Sum inntekter		1 082 864	883 376
Kostnader			
Lønnskostnad		5 134	6 846
Annen driftskostnad		1 182 608	485 104
Sum kostnader		1 187 742	491 950
Driftsresultat		-104 878	391 426
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 619	9 702
Sum finansinntekter		13 619	9 702
Annen finanskostnad		255 548	209 501
Sum finanskostnader		255 548	209 501
Netto finans		-241 929	-199 799
Resultat før skattekostnad		-346 807	191 627
Årsresultat		-346 807	191 627
Totalresultat		-346 807	191 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-346 807	191 627
Sum overføringer og disponeringer		-346 807	191 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		6 615	227
Sum fordringer		6 615	227
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		744 271	393 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		744 271	393 630
Sum omløpsmidler		750 886	393 857
SUM EIENDELER		15 901 899	15 544 870

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 972 676	4 319 483
Sum opptjent egenkapital		3 972 676	4 319 483
Sum egenkapital		3 973 476	4 320 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 658 283	3 918 836
Øvrig langsiktig gjeld		7 160 000	7 160 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 818 283	11 078 836
Sum langsiktig gjeld		11 818 283	11 078 836
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 552	77 457
Leverandørgjeld		84 793	57 394
Annen kortsiktig gjeld		23 795	10 900
Sum kortsiktig gjeld		110 140	145 751
Sum gjeld		11 928 423	11 224 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 901 899	15 544 870



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 416759

Enheten

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

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: 05.05.2025

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, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 985 441 154
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 082 864	883 376
Sum inntekter		1 082 864	883 376
Kostnader			
Lønnskostnad		5 134	6 846
Annen driftskostnad		1 182 608	485 104
Sum kostnader		1 187 742	491 950
Driftsresultat		-104 878	391 426
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 619	9 702
Sum finansinntekter		13 619	9 702
Annen finanskostnad		255 548	209 501
Sum finanskostnader		255 548	209 501
Netto finans		-241 929	-199 799
Resultat før skattekostnad		-346 807	191 627
Årsresultat		-346 807	191 627
Totalresultat		-346 807	191 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-346 807	191 627
Sum overføringer og disponeringer		-346 807	191 627



Organisasjonsnr: 985 441 154
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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			
Kundefordringer		6 615	227
Sum fordringer		6 615	227
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		744 271	393 630
Sum omløpsmidler		750 886	393 857
SUM EIENDELER		15 901 899	15 544 870
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 972 676	4 319 483



Sum opptjent egenkapital	3 972 676	4 319 483
Sum egenkapital	3 973 476	4 320 283
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 658 283	3 918 836
Øvrig langsiktig gjeld	7 160 000	7 160 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 818 283	11 078 836
Sum langsiktig gjeld	11 818 283	11 078 836
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 552	77 457
Leverandørgjeld	84 793	57 394
Annen kortsiktig gjeld	23 795	10 900
Sum kortsiktig gjeld	110 140	145 751
Sum gjeld	11 928 423	11 224 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 901 899	15 544 870



Organisasjonsnr: 985 441 154
HØYFJELLVEIEN 11/13 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 2025

Innkalling

S.nr. 3653

HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HØYFJELLVEIEN 11/13 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.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Rolvsøy IF klubbhus, Svaneveien 52, 1661 Rolvsøy.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Med vennlig hilsen,

Styret i HØYFJELLVEIEN 11/13 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Georg Mørck velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes fra egenkapital]

Vedlegg

1. 3653-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Raymond Andreassen
- Vibeke Askerød

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslag fremmet av:

Geir Christiansen, på vegne av Inger Lise Christiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra andelseier om å inngå IN-ordning for begge felleslån i borettslaget.

Standard saksfremlegg fra forretningsfører:

Forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i borettslaget å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig.



Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Høyfjellveien 11/13 Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Høyfjellveien 11/13 Borettslagvedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Forslaget fra andelseier gjelder opprettelse av avtaler for begge eksisterende lån.



Styrets årsrapport

Det har i inneværende periode blitt avholdt 6 styremøter. De viktigste sakene som er blitt behandlet er som følger.

- Utbedring av varmeanlegg i nr. 13
- Utskifting av innvendige termostater
- Brannvern avtale og gjennomføring.
- Varme anlegg, oppsagt avtale, vi har nå avtale med Selbak rør.
- Økonomi

Det er gjennomført en kontroll av alle leiligheter med hensyn til brannvern, erfaringene etter denne kontroll er at dette kan vi gjennomføre uten et eksternt firma. Styret er meget skuffet at enkelte leilighetsinnehavere ikke er til stede når kontrollen gjennomføres. Styret har varslet andelseierne i god tid før kontrollen.

Kommunen dekker ingen kostnader med hensyn til vedlikehold av vei, da denne er blitt privatisert. Dette viser seg at den dårligste del av veien er eid av Fredrikstad kommune. Styret vil kontakte kommunen med bakgrunn i dette.

Varmeanlegg, den tidligere avtalen er oppsagt, årsaken til dette var at kostnadene for kontroll og vedlikehold ble meget kostbare grunnet da det utførende firma beregnet kjørekostnader fra Oslo området. Selbak rør er forespurt, og de vil utføre kontroll og vedlikehold.

Dagens strømpriser, er blitt lavere, etter at vi fikk en forbedret avtale med Fortum. vil det komme en kraftig heving av fellesutgifter, styret vil behandle dette ved første styremøte etter Generalforsamlingen.

Selbak Rør har utbedret varmeanlegget i nr. 13. Arbeidet ble utført til avtalt pris. Alle leiligheter har nå fått installert nye termostater, ventiler i fordelingsstokk til varmesløfene.

Tilbakemeldingen til styret er positive. Borettslaget er blitt påført høye kostnader rundt denne endringen, selve jobbene ble utført til avtalt pris.

I høst/vinter ble to leiligheter påført vannskader, dette ble dekket av forsikringen, og Borettslaget har blitt belastet med en egenandel på kr. 22.00

Styret anser at terrassene ikke er et fellesområde og vil innhente pris for å få utbedret dette. Vi innhenter en pris for alle åtte terrasser, men den enkelte leilighetsinnehaver må dekke disse kostnadene.

Økonomien er tilfredsstillende, og Styret ser ingen grunn til å heve felleskostnadene på det nuværende tidspunkt. I tillegg får vi håpe at rentene ikke øker.

Det er avholdt to dugnader, vår og høst, oppgavene har vært generelt vedlikehold.

Høyfjell 1/04-2025

Vibeke Askerød	Jon Raymond Andresen	Georg W. Mørck
Styremedlem	Styremedlem	Styreleder



Til generalforsamlingen i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyfjellveien 11/13 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3658-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf



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>.

Sarpsborg, 15. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		248 106	244 955
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-346 807	191 627
Økning annen langsiktig gjeld	13	1 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-260 553	-188 476
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		392 640	3 151
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		640 746	248 106
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		750 886	393 857
Kortsiktig gjeld		-110 140	-145 751
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		640 746	248 106



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 082 864	883 341	986 000	1 102 080
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 082 864	883 376	986 000	1 102 080
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-635	-846	-1 000	-1 000
Styrehonorar	4	-4 500	-6 000	-6 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 900	-6 000
Forretningsførerhonorar		-34 340	-32 610	-34 500	-36 000
Konsulenthonorar	6	-32 103	-29 419	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-789 846	-50 863	-138 500	-139 000
Forsikringer		-41 159	-39 163	-43 000	-52 000
Kommunale avgifter	8	-125 795	-107 237	-110 000	-145 000
Energi/fyring		-131 621	-203 002	-160 000	-160 000
Andre driftskostnader	9	-21 119	-17 186	-15 800	-15 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 187 742	-491 950	-518 700	-563 300
DRIFTSRESULTAT		-104 878	391 426	467 300	538 780
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 619	9 702	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-255 548	-209 501	-240 500	-281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-241 929	-199 799	-238 500	-279 000
ÅRSRESULTAT		-346 807	191 627	228 800	259 780
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	191 627		
Fra opptjent egenkapital		-346 807	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
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 felleskostnader/kundefordringer		6 615	227
Driftskonto OBOS-banken		136 880	234 793
Sparekonto OBOS-banken		607 391	158 837
SUM OMLØPSMIDLER		750 886	393 857
SUM EIENDELER		15 901 899	15 544 870
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		3 972 676	4 319 483
SUM EGENKAPITAL		3 973 476	4 320 283
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 658 283	3 918 836
Borettsinnskudd	14	7 160 000	7 160 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 818 283	11 078 836
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 895	10 900
Leverandørgjeld		84 793	57 394
Påløpte renter		1 552	59 712
Påløpte avdrag		0	17 745
Annen kortsiktig gjeld	15	10 900	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 140	145 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 901 899	15 544 870
Pantstillelse	16	17 655 000	16 655 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 31.03.2025
Styret i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Georg Wilhelm Mørck /s/

Jon Raymond Andresen /s/

Vibeke Askerød /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	588 160
Lånekostnad	453 600
Avregning	41 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 082 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-635
SUM PERSONALKOSTNADER	-635

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 4 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 919
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
SUM KONSULENTHONORAR	-32 103

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 049
Drift/vedlikehold VVS	-759 608
Drift/vedlikehold elektro	-12 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 601
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-789 846

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 056
Kommunale avgifter	-96 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-125 795

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-12 125
Andre fremmede tjenester	-154
Kontor- og datarekvisita	-1 200
Trykksaker	-753
Andre kontorkostnader	-1 324
Vedlikehold biler/maskiner	-2 999
Bank- og kortgebyr	-2 149
Velferdskostnader	-415
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 119

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 904
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	373
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 342
SUM FINANSINNTEKTER	13 619

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-255 548
SUM FINANSKOSTNADER	-255 548

**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**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-5 107 230
Nedbetalt tidligere	1 188 394
Nedbetalt i år	256 617

-3 662 219

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	3 936

-996 064

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-4 658 283**

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-7 160 000
-----------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-7 160 000**

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avs. Innbetaling-driftskonto	-10 900
------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-10 900**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 160 000
Pantelån	4 658 283
TOTALT	11 818 283

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

Bygninger	14 631 013
Tomt	520 000
TOTALT	15 151 013



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 3653 Selskapsnavn: HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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