



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 505 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 303 522	1 243 499
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 303 522</b>	<b>1 243 499</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 949	46 654
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 916	15 662
Annen driftskostnad		723 408	593 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>773 273</b>	<b>656 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>530 250</b>	<b>587 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		202	632
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>202</b>	<b>632</b>
Annen finanskostnad		374 875	448 529
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>374 875</b>	<b>448 529</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 673</b>	<b>-447 897</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 577	139 425
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		53 560 000	53 560 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			90 062
Sum varige driftsmidler		53 560 000	53 650 062
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 560 000	53 650 062
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 750	
Sum fordringer		8 750	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		765 378	563 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		765 378	563 355
Sum omløpsmidler		774 128	563 355
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 334 128</b>	<b>54 213 417</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		607 014	451 437
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>607 014</b>	<b>451 437</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>707 014</b>	<b>551 437</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 424 000	21 424 000
Øvrig langsiktig gjeld		32 136 000	32 136 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 560 000</b>	<b>53 560 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 560 000</b>	<b>53 560 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 231	2 083
Leverandørgjeld		6 035	710
Skyldige offentlige avgifter			-780
Annen kortsiktig gjeld		58 848	99 967
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 115</b>	<b>101 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 627 115</b>	<b>53 661 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 334 128</b>	<b>54 213 417</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239179

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 505 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 914 505 526  
FREMMEHOLÅSEN 4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 303 522	1 243 499
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 303 522</b>	<b>1 243 499</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 949	46 654
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 916	15 662
Annen driftskostnad		723 408	593 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>773 273</b>	<b>656 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>530 250</b>	<b>587 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		202	632
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>202</b>	<b>632</b>
Annen finanskostnad		374 875	448 529
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>374 875</b>	<b>448 529</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 673</b>	<b>-447 897</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 577	139 425
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>



Organisasjonsnr: 914 505 526  
FREMMEHOLÅSEN 4 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		53 560 000	53 560 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			90 062
Sum varige driftsmidler		53 560 000	53 650 062
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 560 000	53 650 062
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 750	
Sum fordringer		8 750	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		765 378	563 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		765 378	563 355
Sum omløpsmidler		774 128	563 355
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 334 128</b>	<b>54 213 417</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	607 014	451 437
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>607 014</b>	<b>451 437</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>707 014</b>	<b>551 437</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 424 000	21 424 000
Øvrig langsiktig gjeld	32 136 000	32 136 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>53 560 000</b>	<b>53 560 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>53 560 000</b>	<b>53 560 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 231	2 083
Leverandørgjeld	6 035	710
Skyldige offentlige avgifter		-780
Annen kortsiktig gjeld	58 848	99 967
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>67 115</b>	<b>101 980</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>53 627 115</b>	<b>53 661 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>54 334 128</b>	<b>54 213 417</b>



Organisasjonsnr: 914 505 526  
FREMMEHOLÅSEN 4 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Fremmerholåsen 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 27. april 2022

Selskapsnummer: 6552





## Velkommen til årsmøte i Fremmerholåsen 4 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. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6552>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fremmerholåsen 4 Borettslag**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Hilde Alnæs og Madel Lillenes Helland er valgt.

Sak 3

## **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. 6552 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-.

Sak 5

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

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer 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 vårt borettslag 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 rentejusteringer 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**

Fremmerholåsen 4 Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- 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 Fremmerholåsen 4 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 6

## **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olaug Vedeld

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Alnæs

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Ekroll
- Eirik Lie
- Torild Tøften

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Håkon Bjørlykken

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hilde Alnæs



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Madel Lillenes Helland	Inste Holen 81 B
Styremedlem	Hilde Alnæs	Inste Holen 77 B
Styremedlem	Håkon Bjørlykke	Inste Holen 73 A
Varamedlem	Eirik Lie	Inste Holen 65 A
Varamedlem	Torild Tøften	Inste Holen 69 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Håkon Bjørlykke	Inste Holen 73 A
Varadelegert	Madel Lillenes Helland	Inste Holen 81 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Fremmerholåsen 4 Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Fremmerholåsen 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914505526, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Inste Holen 65 A,b-83 A,b

Gårds- og bruksnummer:

32 510

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

Fremmerholåsen 4 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 E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamling i april 2021 avholdt 6 styremøter, samt fattet enkeltvedtak og hatt jevnlig kommunikasjon over e-post og telefon.

Styret har tatt en avsjekk på at alle andelseiere har godkjent brannslukningsapparat, samt fungerende røykvarslere i bolig. Nye batterier til røykvarslere ble levert ut til alle andelseierne.

Styret har gått til innkjøp av hyller til teknisk rom, og fått ryddet opp i dette rommet.

Styret har brukt mye tid på å undersøke muligheter ved oppgradering av el-anlegg med tanke på el-bil lading. Vi har hatt 4 firma på befaring og fått tilbud på jobben med å oppgradere borettslaget til strømnnett slik at det skal kunne tåle at flere el-biler lader samtidig. Styret har signert kontrakt med Bravida som gjør jobben for borettslaget. Kostnaden for jobben Bravida utfører er totalt kr. 85.250 inkl. mva. Prisen/jobben inkluderer også kobling av nye og bedre lamper både oppe og nede i carporter. Det er mulighet for hver enkelt andelseier å kjøpe lader via Bravida til en rimeligere pris enn ute i det frie markedet. Arbeidet med oppgraderingen av anlegget starter i midten av mars 2022.

Brøytekontrakt med Haagensen AS ble fornyet for vinteren 2021/2022.

Dugnad på våren hadde rekordbra oppmøte med god innsats og gode samtaler. Blomsterkrukkene ble oppgradert med nye flotte blomster, plassen ble kostet og spylt, gjerdestolpe som var knekt ble rettet opp i og vi forkortet lengden på gjerdet da det var ugunstig at det stod så langt ut i grusvegen. Stien ned mot øst ble frisket opp da mye stein har rent nedover med været. Styret ser på dugnad som en fin arena for naboer å bli bedre kjent, og håper i fremtiden på at vi kan kombinere dugnad med f.eks. mat og litt sosialt samvær.

Felleskostnader har blitt bestemt økt med 5% fra januar 2022, etter anbefaling av Obos.

Styret har fattet vedtak på at borettslaget som hovedregel kommuniserer elektronisk med andelseierne, med unntak for andelseiere som aktivt har reservert seg for dette.

Styret har behandlet søknad om utvidelse av terrasse, samt oppsetting av levegg, for leilighet 71a. Ellers har det blitt innvilget søknader om dyrehold. Leilighet 79B fikk godkjent markise.

Solgte leiligheter i 2021: 79B ble kjøpt av Olaug Vedeld. 83B ble kjøpt av Ester Dyb Hanssen.

I 2022 ble leilighet 71A kjøpt av Julianne Dahl.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 303 522,-.

Dette er litt lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energiavregning.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 773 273,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 155 577,- 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 31.12.2021 kr 707 013,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kostnader knyttet til vann, avløp og renovasjon er justert opp med 5% i forhold til årets forbruk. Eiendomsskatt er justert opp 3

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme strøm kostnader som beregnet for hele 2021. Fjernvarmen er justert opp 10%.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 304,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fremmerholåsen 4 Borettslag.

### Lån

Fremmerholåsen 4 Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert opp med 1,5% fra 01.07.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 Fremmerholåsen 4 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fremmerholåsen 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better  
working world

## 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. Betyggende 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:

- 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 risikoen, 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 regnskapsestimater 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 om årsregnskapet. 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, 22. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



## FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 914 505 526, KUNDENR. 6552

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>461 375</b>	<b>306 288</b>	<b>461 375</b>	<b>556 225</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	155 577	139 425	79 188	112 960
Tilbakeføring av avskrivning	15 3 916	15 662	15 662	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15 36 146	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15 50 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>245 639</b>	<b>155 087</b>	<b>94 850</b>	<b>112 960</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>707 013</b>	<b>461 375</b>	<b>556 225</b>	<b>669 185</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	774 128	563 355
Kortsiktig gjeld	-67 115	-101 980
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>707 013</b>	<b>461 375</b>



## FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 914 505 526, KUNDENR. 6552

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 300 673	1 243 499	1 309 000	1 339 000
Andre inntekter	3	2 849	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 303 522</b>	<b>1 243 499</b>	<b>1 309 000</b>	<b>1 339 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 949	-22 654	-1 700	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-24 000	-12 000	-40 000
Avskrivninger	15	-3 916	-15 662	-15 662	0
Revisjonshonorar	6	-7 201	-6 546	-6 750	-7 400
Forretningsførerhonorar		-57 095	-55 978	-57 200	-58 500
Konsulenthonorar	7	-5 118	-4 792	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-25 918	-34 595	-110 000	-100 000
Forsikringer		-37 819	-41 146	-42 900	-39 000
Kommunale avgifter	9	-234 318	-226 357	-322 100	-245 000
Energi/fyring	10	-180 113	-122 033	-162 000	-177 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 120	-55 396	-55 000	-58 500
Andre driftskostnader	11	-114 706	-43 019	-53 500	-78 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-773 273</b>	<b>-656 177</b>	<b>-847 812</b>	<b>-818 040</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>530 250</b>	<b>587 322</b>	<b>461 188</b>	<b>520 960</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	202	632	0	0
Finanskostnader	13	-374 875	-448 529	-382 000	-408 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-374 673</b>	<b>-447 897</b>	<b>-382 000</b>	<b>-408 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>155 577</b>	<b>139 425</b>	<b>79 188</b>	<b>112 960</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		155 577	139 425		



**FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG  
ORG.NR. 914 505 526, KUNDENR. 6552**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	47 760 000	47 760 000
Tomt	14	5 800 000	5 800 000
Andre varige driftsmidler	15	0	90 062
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 560 000</b>	<b>53 650 062</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		8 750	0
Driftskonto OBOS-banken		671 867	470 045
Sparekonto OBOS-banken		93 512	93 310
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>774 128</b>	<b>563 355</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 334 128</b>	<b>54 213 417</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 20 * 5000		100 000	100 000
Opptjent egenkapital		607 014	451 437
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>707 014</b>	<b>551 437</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 424 000	21 424 000
Borettsinnskudd	17	32 136 000	32 136 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>53 560 000</b>	<b>53 560 000</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		6 035	710
Skyldige offentlige avgifter		0	-780
Påløpte renter		2 231	2 083
Energiavregning	18	8 503	65 677
Annen kortsiktig gjeld	19	50 345	34 290
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 115</b>	<b>101 980</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****54 334 128****54 213 417**

Pantstillelse	20	54 136 000	54 136 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 21.03.2022  
Styret i Fremmerholåsen 4 Borettslag

Madel Lillenes Helland /s/

Hilde Alnæs /s/

Håkon Bjørlykke /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	587 040
Renter lån	494 376
Akonto fjernvarme	115 200
Fjernvarme	57 600
TV	54 960
Strømvaregning	-8 503
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 300 673</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading El-bil	2 849
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 849</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 949
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 949</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 201.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 118
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 118</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-10 305
Drift/vedlikehold VVS	-11 212
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 623
Drift/vedlikehold brannsikring	-598
Kostnader dugnader	-180
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-25 918</b>

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

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

Eiendomsskatt	-87 322
Vann- og avløpsavgift	-105 594
Renovasjonsavgift	-41 402
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-234 318</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 816
Fjernvarme	-164 297
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-180 113</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-339
Snørydding	-44 313
Gressklipping	-29 000
Kopieringsmaterieill	-838
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-895
Andre kontorkostnader	-631
Porto	-473
Bank- og kortgebyr	-2 071
Tap v/avgang anleggsmidler	-36 146
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-114 706</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	202
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>202</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-374 875
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-374 875</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	47 760 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>47 760 000</b>

Tomten ble kjøpt for kr 5 800 000.

Gnr.32/bnr.510

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor	
Kostpris	156 625
Avgang 2021	-86 146
Avskrevet tidligere	-66 563
Avskrevet i år	-3 916
	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-3 916</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-21 424 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-21 424 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-21 424 000</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags-

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise

forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått

avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene

økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**OBOS Boligkreditt AS****Første avdrag er 30/07-2025****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2025**

3, 5	3 150
1, 7	3 200
4, 6	3 500
2, 8	3 550
11, 13, 15, 17	3 850
9, 19	3 900
12, 14, 16, 18	4 100
10, 20	4 150

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015

	-32 136 000
--	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-32 136 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING**

Uoppgjorte avregninger fjernvarme, gjeld til andelseiere	-8 503
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-8 503</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm og fjernvarme	-50 345
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-50 345</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 136 000
Pantelån	21 424 000
<b>TOTALT</b>	<b>53 560 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	47 760 000
Tomt	5 800 000
<b>TOTALT</b>	<b>53 560 000</b>



## Annem 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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120412. 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](mailto: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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019    Nytt postkassehus



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 20.04.22 og er åpent for avstemning i 7 dager  
Siste dato for avstemning er 27.04.22

**Selskapsnummer:** 6552 **Selskapsnavn:** Fremmerholåsen 4 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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hilde Alnæs og Madel Lillenes Helland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-.

- For  
 Mot

**Sak 5 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Generalforsamlingen i Fremmerholåsen 4 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

- For  
 Mot

**Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Olaug Vedeld

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Hilde Alnæs

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Anette Ekroll  
 Eirik Lie  
 Torild Tøften

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Håkon Bjørlykken

**Varadelegat** (1 skal velges)

Hilde Alnæs

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.