



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 501 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fjellseterveien 32
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 806 758	1 608 280
Sum inntekter		1 806 758	1 608 280
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 985	17 767
Annen driftskostnad		750 877	9 052 994
Sum kostnader		866 142	9 162 041
Driftsresultat		940 616	-7 553 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 018	17 212
Sum finansinntekter		15 018	17 212
Annen finanskostnad		605 566	320 148
Sum finanskostnader		605 566	320 148
Netto finans		-590 548	-302 936
Resultat før skattekostnad		350 068	-7 856 697
Årsresultat		350 068	-7 856 697
Totalresultat		350 068	-7 856 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 068	-7 856 697
Sum overføringer og disponeringer		350 068	-7 856 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		729 983	729 983
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 198	46 193
Sum varige driftsmidler		768 181	776 176
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		768 181	776 176
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 340	53 961
Sum fordringer		74 340	53 961
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		778 727	591 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		778 727	591 829
Sum omløpsmidler		853 068	645 790
SUM EIENDELER		1 621 249	1 421 966

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 035	100 035
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 035	100 035
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 877 093	11 227 160
Sum opptjent egenkapital		-10 877 093	-11 227 160
Sum egenkapital		-10 777 058	-11 127 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 113 509	12 346 327
Øvrig langsiktig gjeld		103 500	103 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 217 009	12 449 827
Sum langsiktig gjeld		12 217 009	12 449 827
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 372	7 945
Leverandørgjeld		74 543	75 123
Annen kortsiktig gjeld		29 383	16 196
Sum kortsiktig gjeld		181 297	99 264
Sum gjeld		12 398 306	12 549 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 621 249	1 421 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424556

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 501 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fjellseterveien 32
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 931 501 887
AS Fjellseterveien 32

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 806 758	1 608 280
Sum inntekter		1 806 758	1 608 280
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 985	17 767
Annen driftskostnad		750 877	9 052 994
Sum kostnader		866 142	9 162 041
Driftsresultat		940 616	-7 553 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 018	17 212
Sum finansinntekter		15 018	17 212
Annen finanskostnad		605 566	320 148
Sum finanskostnader		605 566	320 148
Netto finans		-590 548	-302 936
Resultat før skattekostnad		350 068	-7 856 697
Årsresultat		350 068	-7 856 697
Totalresultat		350 068	-7 856 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 068	-7 856 697
Sum overføringer og disponeringer		350 068	-7 856 697



Organisasjonsnr: 931 501 887
AS Fjellseterveien 32

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		729 983	729 983
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 198	46 193
Sum varige driftsmidler		768 181	776 176
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		768 181	776 176
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 340	53 961
Sum fordringer		74 340	53 961
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		778 727	591 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		778 727	591 829
Sum omløpsmidler		853 068	645 790
SUM EIENDELER		1 621 249	1 421 966

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 035	100 035
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	100 035	100 035
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 877 093	11 227 160
Sum opptjent egenkapital	-10 877 093	-11 227 160
Sum egenkapital	-10 777 058	-11 127 125
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 113 509	12 346 327
Øvrig langsiktig gjeld	103 500	103 500
Sum annen langsiktig gjeld	12 217 009	12 449 827
Sum langsiktig gjeld	12 217 009	12 449 827
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	77 372	7 945
Leverandørgjeld	74 543	75 123
Annen kortsiktig gjeld	29 383	16 196
Sum kortsiktig gjeld	181 297	99 264
Sum gjeld	12 398 306	12 549 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 621 249	1 421 966



Organisasjonsnr: 931 501 887
AS Fjellseterveien 32

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1308

AS Fjellseterveien 32



Velkommen til generalforsamling i AS Fjellseterveien 32

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 generalforsamlingen:

14. mai 2024 kl. 18:00, Sverresborg museum.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Fjellseterveien 32



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal velges som møteleder.

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.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal foreslås som protokollfører. Roar Holden og Espen Danielsen foreslås som protokollvitner.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1308 Årsrapport AS Fjellseterveien 32.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På fjorårets generalforsamling ble Mona Merete Høgsten valgt som styreleder, med forbehold om at styrehonoraret for hennes del utgjør totalt kr. 60 000 for året 2023/2024. Godtgjørelse til hele styret foreslås derfor satt til kr. 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:

- Øyvind Lauvås

Som presentert i fjorårets årsmøteinnkalling, har boligaksjeselskapet problemer med å skaffe representanter til styret. Det er derfor innhentet tilbud på ekstern styreleder via Styre og Ledelse AS.

Kostnader

Vervet som styreleder honoreres med kr. 54 000 pr. år (eks. arbeidsgiveravgift). I tillegg kommer et honorar til Styre og Ledelse AS på p.t. kr. 20 625 (inkl. mva).

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anniken Tvervåg

Dette er ekstern styreleder. Presentasjon av vedkommende blir gjort på generalforsamlingen. Se avtale vedrørende oppgaver som styreleder vedlagt.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Holthe
- Kjersti Horjen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arna Flønes
- Selma Lund

Vedlegg

1. Oppdragsavtale ekstern styreleder.jpeg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Merete Høgsten	Viktor Baumanns Vei 32 B
Styremedlem	Håkon Størset Grøtte	Viktor Baumanns Vei 32 B
Styremedlem	Øyvind Lauvås	Viktor Baumanns Vei 32 A
Styremedlem	Selma Lund	Viktor Baumanns Vei 32 B
Varamedlem	Fredrik Sverdrup Holthe	Viktor Baumanns Vei 32 A
Varamedlem	Kjersti Horjen	Viktor Baumanns Vei 32 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: fjellsetervn32@styrerommet.no.

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.

Generelle opplysninger om AS Fjellseterveien 32

Aksjeselskapet består av 27 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Fjellseterveien 32 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931501887, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

425 414

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Fjellseterveien 32 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er Orkla Revisjon AS.



Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 28072947. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

STYRETS ARBEID I 2023/2024

Styret har avholdt 11 styremøter

Det har vært 1 budsjettmøte med OBOS.

Flere møter i forbindelse med 1 års kontroll av rehabilitering. Oppfølging av korrigeringer.

Ved valg av tillitsvalgte i år har styret hatt problemer med å skaffe nye representanter til styret. Etter flere ringerunder kom vi nesten i mål, men manglet fortsatt styreleder. Av den grunn har vi tatt kontakt med ekstern styreleder, firma, Styre & Ledelse.

Lysarmatur med bevegelsessensor er installert både i kjeller og oppganger (installert på loft tidligere).

Vannlekkasje på loft. Skade utbedret.

Generalforsamlingen ble avholdt digitalt 12-16 april 2023.

Fjorårets dugnad ble avholdt i mai med våropprydding i kjeller/loft/uteområde rundt blokka. Hekken ble klippet av Crystal Service på sensommeren.

Årets dugnad, 2024, avholdes 6 mai 2024.

Styret har hatt jevnlig aktivitet hele året 2023/24.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 350 068 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter fradrag for avdrag på langsiktig gjeld er kr. 117 250.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 671 771.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med en økning i kommunale avgifter i tråd med budsjettforslaget fra Trondheim Kommune.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Fjellseterveien 32.

Lån

AS Fjellseterveien 32 har lån i Husbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2024 og en økning på kr. 30 i kabel-TV og internett fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Fjellseterveien 32

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Fjellseterveien 32 sitt årsregnskap for 2023 som viser et overskudd på kr 350 068. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

1308 Årsrapport AS Fjellseterveien 32.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 08.04.2023
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

1308 Årsrapport AS Fjellseterveien 32.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signaturkontrollsystemet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/08/2024 17:12:19

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



AS FJELLSETERVEIEN 32
ORG.NR. 931 501 887, KUNDENR. 1308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 785 525	1 608 280	1 760 000	1 904 000
Ladeinntekter EL-bil		17 233	0	0	0
Andre inntekter	3	4 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 806 758	1 608 280	1 760 000	1 904 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-12 690
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Avskrivninger	14	-23 985	-17 767	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-12 000	-11 925
Forretningsførerhonorar		-92 770	-89 200	-94 000	-98 400
Konsulenthonorar	7	-16 942	-14 799	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-63 592	-8 308 081	-120 000	-127 000
Forsikringer		-83 177	-117 152	-85 200	-87 500
Kommunale avgifter	9	-212 900	-220 969	-214 215	-243 936
Energi/fyring		-30 696	-33 634	-43 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 322	-133 611	-140 000	-165 564
Andre driftskostnader	10	-83 229	-124 298	-97 600	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-866 142	-9 162 041	-912 295	-987 015
DRIFTSRESULTAT		940 616	-7 553 761	847 705	916 985
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 018	17 212	0	0
Finanskostnader	12	-605 566	-320 148	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-590 548	-302 936	0	0
ÅRSRESULTAT		350 068	-7 856 697	847 705	916 985
Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 856 697		
Reduksjon udekket tap		350 068	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	729 983	729 983
Andre varige driftsmidler	14	38 198	46 193
SUM ANLEGGSMIDLER		768 181	776 176
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		424	371
Forskuddsbetalte kostnader		61 379	53 590
Andre kortsiktige fordringer	15	12 538	0
Driftskonto OBOS-banken		265 204	91 824
Sparekonto OBOS-banken		513 523	500 005
SUM OMLØPSMIDLER		853 068	645 790
SUM EIENDELER		1 621 249	1 421 966
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 035	100 035
Udekket tap	17	-10 877 093	-11 227 160
SUM EGENKAPITAL		-10 777 058	-11 127 125
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 113 509	12 346 327
Borettsinnskudd	19	103 500	103 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 217 009	12 449 827
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 383	16 196
Leverandørgjeld		74 543	75 123
Påløpte renter		60 994	3 613
Påløpte avdrag		16 378	4 332
SUM KORTSIKTIG GJELD		181 297	99 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 621 249	1 421 966
Pantstillelse	20	13 364 500	13 364 500
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 03.04.2024
Styret i AS Fjellseterveien 32

Mona Merete Høgsten /s/ Selma Lund /s/ Håkon Størset Grøtte /s/ Øyvind Lauvås /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 016 604
Lån/Renter	602 424
Kabel-TV	148 797
Parkeringsleie	18 263
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 786 088

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-563
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 785 525

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning, Trondheim Kommune	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	4 000

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 942
SUM KONSULENTHONORAR	-16 942

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-8 685
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 685
Drift/vedlikehold bygninger	-1 806
Drift/vedlikehold elektro	-16 967
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 219
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 636
Kostnader dugnader	-279
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-63 592

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-94 215
Vann- og avløpsavgift	-68 019
Feieavgift	-6 392
Renovasjonsavgift	-44 274
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-212 900

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 266
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 986
Lyspærer og sikringer	-6 296
Renhold ved firmaer	-28 820
Snørydding	-30 417
Andre fremmede tjenester	-566
Andre kontorkostnader	-50
Bank- og kortgebyr	-2 828
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 229

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 226
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 518
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	274
SUM FINANSINNTEKTER	15 018

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-12 360
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-593 206
SUM FINANSKOSTNADER	-605 566

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 1957	729 983
Aktiverte påkostninger 1990-2005	3 393 588
Avskrevet tidligere år	-3 393 578
SUM BYGNINGER	729 983

Tomten ble kjøpt i 1957. Gnr.425/bnr.414.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	63 960	
Avskrevet tidligere år	-17 767	
Avskrevet i år	-21 320	
		24 873
Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	15 990	
Avskrevet i år	-2 665	
		13 325
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		38 198
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-23 985

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil, 2023		12 538
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		12 538

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 035 fordelt på 27 aksjer à kr 3 705.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.06.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85% %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005 -1 097 000

Nedbetalt tidligere 674 154

Nedbetalt i år 51 474

-371 372

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -11 979 984

Nedbetalt tidligere 56 503

Nedbetalt i år 181 344

-11 742 137

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-12 113 509****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957 -103 500

SUM BORETTSINNSKUDD -103 500**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 103 500

Pantelån 12 113 509

Påløpte avdrag 16 378

TOTALT 12 233 387

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

Bygninger 729 983

TOTALT 729 983



Vedlegg 2 til sak 7. Valg av tillitsvalgte

Avtale vedrørende oppgaver som styreleder

Det er inngått en avtale om at Anniken Thomsen Tvervåg er styreleder i AS Fjellseterveien 32 med 27 enheter.

Vervet som styreleder honoreres med NOK 54 000,- pr. år (eks arbeidsgiveravgift), og skal dekke de oppgaver som er beskrevet nedenfor. Eventuelle kostnader til reise og porto dekkes i tillegg.

I henhold til § 55 i eierskaksloven/borettslagslova gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (privata årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Styreleder skal sørge for at styret ivaretar sine oppgaver som de har etter eierskaksloven § 57, sameiets vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Dette innebærer blant annet:

- Bidra til å løse saker, uoverensstemmelser og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Sørg for innkalling til- og protokollering av styremøter (5 til 10 per år)
- Gi relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte
- Benytte digitale plattformer


Selvstendige juridiske utredninger hvor det ellers faller naturlig å engasjere ekstern advokat er ikke inkludert i oppgavene som styreleder. Dersom slik bistand ønskes vil partene på fritt grunnlag inngå en selvstendig oppdragsavtale etter avtalt timesats.

Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales etter årsmøte etter endt styreperiode. Konto er som følger: 

Taushetserklæring

Anniken Th Tvervåg forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller på annen måte tilgjengelig gjøre overfor uvedkommende drifts- eller forretningsforhold og personopplysninger som skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til. Ved avslutning av styreleder vervet skal fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres til Sameiet. Så langt det er praktisk mulig skal elektroniske kopier av fortrolig materiale som Anniken Th Tvervåg har i sin besittelse slettes.

Trondheim 06042024





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 1308 Selskapsnavn: AS Fjellseterveien 32

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.