



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 530 527	1 173 248
Sum inntekter		1 530 527	1 173 248
Kostnader			
Lønnskostnad		65 993	88 974
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 060	73 200
Annen driftskostnad		1 146 012	1 141 703
Sum kostnader		1 256 066	1 303 877
Driftsresultat		274 461	-130 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 258	15 079
Sum finansinntekter		13 258	15 079
Annen finanskostnad		99 668	107 667
Sum finanskostnader		99 668	107 667
Netto finans		-86 410	-92 588
Ordinært resultat før skattekostnad		188 051	-223 217
Ordinært resultat etter skattekostnad		188 051	-223 217
Årsresultat		188 051	-223 217
Totalresultat		188 051	-223 217
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 051	-223 217
Sum overføringer og disponeringer		188 051	-223 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		729 983	774 043
Sum varige driftsmidler		729 983	774 043
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		729 983	774 043
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 411	111 748
Sum fordringer		28 411	111 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		961 496	908 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		961 496	908 613
Sum omløpsmidler		989 908	1 020 361
SUM EIENDELER		1 719 891	1 794 405

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 035	100 035
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 035	100 035
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 760 035	1 948 085
Sum opptjent egenkapital		-1 760 035	-1 948 085
Sum egenkapital		-1 660 000	-1 848 050
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 205 657	3 159 795
Øvrig langsiktig gjeld		103 500	103 500
Sum annen langsiktig gjeld		3 309 157	3 263 295
Sum langsiktig gjeld		3 309 157	3 263 295
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 664	5 803
Leverandørgjeld		51 934	342 065
Skyldige offentlige avgifter			235
Annen kortsiktig gjeld		13 134	31 058
Sum kortsiktig gjeld		70 733	379 160
Sum gjeld		3 379 890	3 642 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 719 891	1 794 405



Årsmøte 2021

AS Fjellseterveien 32

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 19. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i AS Fjellseterveien 32. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1308>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Fjellseterveien 32

Mona Merete Høgsten

Håkon Størset Grøtten

Martin Sørbø Hyllestad

Selma Lund



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vegard Iversen og Merete Evelid er valgt



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å overføre årets resultat til udekket tap i egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital for å dekke udekket tap.

Vedlegg

- 1. 1308 AS Fjellseterveien 32 - Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Martin Sørbo Hyllestad	Viktor Baumanns Vei 32 C
Styremedlem	Selma Lund	Viktor Baumanns Vei 32 B
Varamedlem	Hanne Bergfjord	Havsteinflata 9 C
Varamedlem	Ida Marie Juberg	Viktor Baumanns Vei 32 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 med følgende adresse:

Viktor Baumanns Vei 32 A
Viktor Baumanns Vei 32 B
Viktor Baumanns Vei 32 C

Gårds- og bruksnummer:
425 414

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

AS Fjellseterveien 32 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. Aksjeselskapets revisor er Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid

I 2020/2021 har Styret avholdt 7 styremøter.

Generalforsamlingen ble avholdt digitalt i påsken 2020. Ekstraordinær generalforsamling vedr. GET, samt informasjon vedr. kommende prosjekter på rehabilitering av blokk, ble avholdt på gårds plass 09.11.2020. Det har vært et budsjettmøte med OBOS og 2 møter i forbindelse med prosjekt hos OBOS.

Fjorårets dugnad ble avholdt 06.05.2020, med våropprydding i kjeller/loft/uteområde rundt blokka. Hekken ble klippet av Din Vaktmester AS på sensommeren.

Brannvarslingssystem installert, Stikkontakter i boder for frysere, oppfølging av fjerning av asbest på loft, nye postkasser, tilbud på EL-bil, Telia fiber installeres vår 2021, flere vannskader er fulgt opp, parkeringsstriper fornyet, anti-skli i kjellertrapper, pågående prosjekt vedr rehabilitering av fasade grunnet vannskader samt rørfornyelse.

Prosjekt 2021: Oppgradering og sikring av bygget. Rehabilitering av fasade og evt. rørfornyelse.

Forslag på at det totale styrehonorar økes fra 60.000 til 80.000.

Styrehonorar har ikke vært endret på flere år og styret har tatt i bruk både ferie og avspasering for å følge opp saker.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 530 527.

Dette er kr 331 527 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak erstatning fra forsikringen vedrørende arbeid med asbestbehandling. Kostnadene for dette er ført på ulike kontoer, derfor best å føre det som inntekt.

Andre inntekter består i hovedsak av erstatning fra Gjensidige Forsikring vedrørende arbeid med asbestbehandling.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 256 066.

Dette er kr 166 006 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til konsulentonorar i forbindelse med asbestbehandling.

Resultat

Årets resultat på kr 188 051 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 919 175.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 362 000 til ordinært drift og vedlikehold. Det er planlagt rehabilitering av fasaden, men det er ikke budsjettert med dette da det ikke er vedtatt enda.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med kr 199 000 til kommunale avgifter.

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 energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 103 461. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

Husbanken, fast rente til 01.06.2023, 1,88%.

OBOS-banken, flytende rente, p.t. 2,7%

Avdrag løper på begge lånene. Innfrielse, Husbanken 01.06.2030, OBOS 30.04.2038.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i AS Fjellsetervegen 32

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Fjellsetervegen 32s årsregnskap som viser et overskudd på kr 188 051. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Vi gjør oppmerksom på at borettslagets egenkapital, som følge av tidligere års underskudd, er negativ. Dette er nærmere omtalt i note 15 i regnskapet. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Trondheim 16. mars 2021

Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

18.03.2021 09.11.06

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 196 056	1 173 188	1 199 000	1 195 000
Andre inntekter	3	334 471	60	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		1 530 527	1 173 248	1 199 000	1 195 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 993	-28 974	-8 460	-11 280
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger		-44 060	-73 200	-73 200	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-84 165	-82 030	-85 000	-86 500
Konsulenthonorar	7	-136 496	-10 265	-25 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-400 388	-574 349	-284 000	-362 000
Forsikringer		-83 890	-74 024	-77 000	-94 000
Kommunale avgifter	9	-191 241	-167 402	-172 000	-199 000
Energi/fyring		-28 716	-42 145	-43 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 012	-109 016	-112 000	-123 000
Andre driftskostnader	10	-101 979	-71 223	-138 400	-138 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 256 066	-1 303 877	-1 090 060	-1 248 780
DRIFTSRESULTAT		274 461	-130 629	108 940	-53 780
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 258	15 079	0	0
Finanskostnader	12	-99 668	-107 667	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-86 410	-92 588	0	0
ÅRSRESULTAT		188 051	-223 217	108 940	-53 780
Overføringer:					
Udekket tap		0	-223 217		
Reduksjon udekket tap		188 051	0		



1308 - AS FJELLSETERVEIEN 32

BALANSE

	Note	2020	2 019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	729 893	774 043
SUM ANLEGGSMIDLER		729 983	774 043
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		187	0
Forskuddsbetalte kostnader		28 224	111 643
Andre kortsiktige fordringer		0	105
Driftskonto OBOS-banken		466 714	266 770
Sparekonto OBOS-banken		494 782	641 843
SUM OMLØPSMIDLER		989 908	1 020 361
SUM EIENDELER		1 719 891	1 794 405
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 035	100 035
Udekket tap	15	-1 760 035	-1 948 085
SUM EGENKAPITAL		-1 660 000	-1 848 050
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 205 657	3 159 795
Borettsinnskudd	17	103 500	103 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 309 157	3 263 295
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 032	29 394
Leverandørgjeld		51 934	342 065
Skyldige offentlige avgifter		0	235
Påløpte renter		1 546	1 799
Påløpte avdrag		4 118	4 004
Annen kortsiktig gjeld	18	2 102	1 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 733	379 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 719 891	1 794 405
Pantstillelse	19	4 140 682	4 140 682
Garantiansvar			

Trondheim, 16.03.2021
Styret i AS Fjellseterveien 32

Mona Merete Høgsten /s/

Håkon Størset Grøtte /s/

Martin Sørbø Hyllestad /s/

Selma Lund /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 verdi-forningelse. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	812 052
Kapitalkostnader	257 472
Kabel-tv	111 132
Parkering	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 198 656

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 196 056

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

Utbetaling forsikring - Gjensidige	334 471
SUM ANDRE INNTEKTER	334 471

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 467
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 993

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 156
OBOS Prosjekt AS	-124 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 140
SUM KONSULENTHONORAR	-136 496

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-209 375
Drift/vedlikehold VVS	-3 984
Drift/vedlikehold elektro	-49 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 438
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 886
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-400 388

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

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

Eiendomsskatt	-90 324
Vann- og avløpsavgift	-50 030
Feieavgift	-7 372
Renovasjonsavgift	-43 515
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 241

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 309
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 718
Driftsmateriell	-5 396
Renhold ved firmaer	-43 615
Snørydding	-28 275
Gressklipping	-3 996
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-534
Bank- og kortgebyr	-2 820
Velferdskostnader	-246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 979

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	47
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 939
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	121
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 151
SUM FINANSINNTEKTER	13 258

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-14 430
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 645
Renter på leverandørgjeld	-3 593
SUM FINANSKOSTNADER	-99 668

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 1957	729 983
Aktiverte påkostninger 1990-2005	3 393 588
Avskrevet tidligere år	-3 349 528
Avskrevet i år	-44 050
SUM BYGNINGER	729 983

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 035 fordelt på 27 aksjer à kr 3705.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.06.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-1 097 000	
Nedbetalt tidligere	524 690	
Nedbetalt i år	48 551	
		-523 759

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 155 417	
Økning tidligere	-590 000	
Økning i år	-207 265	
Nedbetalt tidligere	157 932	
Nedbetalt i år	112 852	
		-2 681 898

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 205 657****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-103 500
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD -103 500

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 102
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 102

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	103 500
Pantelån	3 205 657
Påløpte avdrag	4 118
TOTALT	3 313 275

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

Bygninger	729 983
TOTALT	729 983



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret kan helst nås pr. 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

AS Fjellseterveien 32 har avtale om vaktmestertjeneste med Tobb Service AS som kan kontaktes på telefon 481 44 240.

Snøbrøyting/sandstrøing og plenklipping utføres også av TOBB Service AS. Henvendelser eller bestillinger til vaktmester må skje gjennom styret hvis ikke annet er avtalt. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den som evt. ber om tjenester for sin egen del påregne å måtte betale for tjenesten selv

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med ISS Facility services AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Aksjeselskapet har 15 utendørs parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler må bestilles på E-post til forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS hege.lervik.wuttudal@obos.no

Nøkkelleverandør er Låsgruppen Trondheim AS, Ladeveien 13, 7041 Trondheim.

NB! Følgende bør være klart ved bestilling;

- Antall nøkler
- Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- Aksjenummer/leilighetsnummer
- Fødselsdato
- Om nøklene skal sendes pr. oppkrav (ekstra kostnad ca. kr. 150), eller
- Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81683418. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

**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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

AS Fjellseterveien 32 har tidligere restaurert taket, men ikke fasaden. Det har i den forbindelse oppstått temperaturforskjeller i overgang mellom tak og vegg som har gitt fuktproblemer i takbjelker. Fasaden må i den forbindelse rehabiliteres.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Styrets innstilling

Styrehonorar har ikke vært endret på flere år og styret har tatt i bruk både ferie og avspasering for å følge opp saker. Styret foreslår godtgjørelse på kr. 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Mona Merete Høgsten

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Martin Sørbø Hyllestad

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ida Marie Juberg

Emilie Lefdal



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.