



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 13.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		825 142	779 503
<b>Sum inntekter</b>		<b>825 142</b>	<b>779 503</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		6 987	6 987
Annen driftskostnad		430 610	539 013
<b>Sum kostnader</b>		<b>437 597</b>	<b>546 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>387 545</b>	<b>233 503</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 785	4 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 785</b>	<b>4 319</b>
Annen finanskostnad		130 396	89 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 396</b>	<b>89 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 611</b>	<b>-85 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 934	148 258
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		15 151 013	15 151 013
Sum varige driftsmidler		15 151 013	15 151 013
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 151 013	15 151 013
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 517	2 052
Sum fordringer		14 517	2 052
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 790	309 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 790	309 589
Sum omløpsmidler		308 307	311 640
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 459 320</b>	<b>15 462 653</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 127 856	3 864 922
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 127 856</b>	<b>3 864 922</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 128 656</b>	<b>3 865 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 107 312	4 360 934
Øvrig langsiktig gjeld		7 160 000	7 160 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 267 312</b>	<b>11 520 934</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 267 312</b>	<b>11 520 934</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		990	514
Leverandørgjeld		7 392	41 078
Annen kortsiktig gjeld		54 971	34 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 352</b>	<b>75 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 330 664</b>	<b>11 596 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 459 320</b>	<b>15 462 653</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415057

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 985 441 154  
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		825 142	779 503
<b>Sum inntekter</b>		<b>825 142</b>	<b>779 503</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		6 987	6 987
Annen driftskostnad		430 610	539 013
<b>Sum kostnader</b>		<b>437 597</b>	<b>546 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>387 545</b>	<b>233 503</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 785	4 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 785</b>	<b>4 319</b>
Annen finanskostnad		130 396	89 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 396</b>	<b>89 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 611</b>	<b>-85 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 934	148 258
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>



Organisasjonsnr: 985 441 154  
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		15 151 013	15 151 013
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 151 013	15 151 013
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 517	2 052
Sum fordringer		14 517	2 052
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 790	309 589
Sum omløpsmidler		308 307	311 640
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 459 320</b>	<b>15 462 653</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 127 856	3 864 922



Sum opptjent egenkapital	4 127 856	3 864 922
Sum egenkapital	4 128 656	3 865 722
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 107 312	4 360 934
Øvrig langsiktig gjeld	7 160 000	7 160 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 267 312	11 520 934
Sum langsiktig gjeld	11 267 312	11 520 934
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	990	514
Leverandørgjeld	7 392	41 078
Annen kortsiktig gjeld	54 971	34 406
Sum kortsiktig gjeld	63 352	75 998
Sum gjeld	11 330 664	11 596 932
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 459 320</b>	<b>15 462 653</b>



Organisasjonsnr: 985 441 154  
HØYFJELLVEIEN 11/13 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

3653 Høyfjellveien 11/13 Borettslag





## Til andelseierne i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 15. mai 2023  
kl. 19.00 i Rolvsøy IF klubbhus, Svaneveien 52, 1661 Rolvsøy.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Høyfjellveien 11/13 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Høyfjellveien 11/13 Borettslag  
avholdes mandag 15. mai 2023  
kl. 19.00 i Rolvsøy IF klubbhus, Svaneveien 52, 1661 Rolvsøy.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om fastrente fra andelseier.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Fredrikstad, 19.04.2023  
Styret i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Georg Wilhelm Mørck      John Guttormsen      Kai Gunnar Johansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Georg Wilhelm Mørck	Høyfjellveien 11A
Styremedlem	John Guttormsen	Høyfjellveien 13 D
Styremedlem	Kai Gunnar Johansen	Høyfjellveien 13B
Varamedlem	Jon Raymond Andresen	Høyfjellveien 13 C
Varamedlem	Inger-Lise Christiansen	Høyfjellveien 11 C
Varamedlem	Per Nils Os	Høyfjellveien 11B

### 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 Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Høyfjellveien 11/13 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985441154, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

201      201    202

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.

Høyfjellveien 11/13 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

### Styrets beretning 2022/23

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

- Brannvern avtale og gjennomføring.
- Henvendelse til kommunen om veien befatning.
- Varmeveksler, utskiftning må vurderes, ikke budsjettert.
- Økning av fellesutgifter, grunnet høy strømutfgifter
- Krav fra advokat Abrahamsen, varmeproblemer i leilighet 13 A
- Økonomi

Det er gjennomført en kontroll av alle leiligheter med hensyn til brannvern, erfaringene etter denne kontroll er at dette kan vi gjennomføre uten et eksternt firma.

Kommunen dekker ingen kostnader med hensyn til vedlikehold av vei, da denne er blitt privatisert. Styret vil forsøke å utbedre veien ved dugnad.

Varmeveksler, vi får håpe at den overlever neste vinter, skulle det oppstå problemer, er vi den situasjon at vi må låne midler for å utbedre denne. Det er ikke budsjettert noen midler for en slik utbedring.

Med dagens høye strømpriser, vil det komme en kraftig heving av fellesutgifter, styret vil behandle dette ved første styremøte etter Generalforsamlingen.

Varmeproblemer i leilighet 13A. Styret har mottatt krav fra adv. Abrahamsen, kravet er gjort etter en takst rapport. Den foreløpige kostnad er beregnet til ca. kr. 750.000, Styret har sett det nødvendig å engasjere en advokat for å imøtekomme kravene fra adv.

Abrahamsen. Svar brev er sendt, med forslag til utbedring til en lavere pris. Styret har ikke mottatt skriftlig svar fra adv. Abrahamsen.

Hvis utbedringen må gjennomføres etter takstrapporten, betyr at vi må foreta låneopptak, for å dekke dette. Det betyr en kraftig økning av vår fellesgjeld.

Økonomien vår er meget svak, vi har en sparekonto, denne er blitt benyttet til løpende utgifter og er per dato i ferd med å tømmes. Vi må da dekke slike utgifter kontoen som er vår egenkapital. Styret har derfor store oppgaver i den kommende tid.

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

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Finne løsning på varmeproblemer i leilighet 13A
- Vurdere om varmeveksler må utskiftes



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er budsjettet med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### Lån

Høyfjellveien 11/13 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

Lånet har flytende rente en løpetid på 19 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 5% for 2023

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene, og 1% av innkreving til kaptialkostnader, fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Høyfjellveien 11/13 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Høyfjellveien 11/13 Borettslag

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 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>.

Sarpsborg, 11. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>235 643</b>	<b>350 067</b>	<b>235 643</b>	<b>244 955</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		262 934	148 258	288 000	199 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-253 622	-262 683	-264 000	-219 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>9 312</b>	<b>-114 425</b>	<b>24 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>244 955</b>	<b>235 642</b>	<b>259 643</b>	<b>224 955</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		308 307	311 640		
Kortsiktig gjeld		-63 352	-75 998		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>244 955</b>	<b>235 642</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	825 142	779 433	823 000	849 000
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>825 142</b>	<b>779 503</b>	<b>823 000</b>	<b>849 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-987	-987	-1 000	-2 000
Styrehonorar	4	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-4 250	-3 500	-3 700	-4 500
Forretningsførerhonorar		-31 300	-30 385	-31 200	-33 000
Konsulenthonorar	6	-1 650	-1 931	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-45 011	-218 295	-91 000	-105 500
Forsikringer		-34 129	-31 702	-33 300	-37 500
Kommunale avgifter	8	-86 309	-105 065	-109 500	-96 500
Energi/fyring		-209 938	-137 691	-134 000	-146 000
Andre driftskostnader	9	-18 023	-10 444	-10 300	-11 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-437 597</b>	<b>-546 000</b>	<b>-423 000</b>	<b>-445 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>387 545</b>	<b>233 503</b>	<b>400 000</b>	<b>404 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 785	4 319	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-130 396	-89 563	-114 000	-207 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-124 611</b>	<b>-85 244</b>	<b>-112 000</b>	<b>-205 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>262 934</b>	<b>148 258</b>	<b>288 000</b>	<b>199 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		262 934	148 258		



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	14 631 013	14 631 013
Tomt		520 000	520 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 151 013</b>	<b>15 151 013</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 144	56
Andre kortsiktige fordringer	13	5 373	1 996
Driftskonto OBOS-banken		89 393	106 889
Sparekonto OBOS-banken		204 397	202 700
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>308 307</b>	<b>311 640</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 459 320</b>	<b>15 462 653</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		4 127 856	3 864 922
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 128 656</b>	<b>3 865 722</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 107 312	4 360 934
Borettsinnskudd	15	7 160 000	7 160 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 267 312</b>	<b>11 520 934</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 838	9 144
Leverandørgjeld		7 392	41 078
Påløpte renter		990	514
Påløpte kostnader		36 133	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 262
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>63 352</b>	<b>75 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 459 320</b>	<b>15 462 653</b>
Pantstillelse	16	16 655 000	16 655 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 19.04.2023  
Styret i Høyfjellveien 11/13 Borettslag

Georg Wilhelm Mørck /s/

John Guttormsen /s/

Kai Gunnar Johansen /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.

##### **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.

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	441 600
Kap.kostnad	381 696
Andre overfør./anvendelser(avregning lån)	1 846
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>825 142</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-1 000
Naturalytelser speilkonto	1 000
Arbeidsgiveravgift	-987
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-987</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.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 6 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 650
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 650</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-35 185
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 586
Kostnader dugnader	-191
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-45 011</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 090
Kommunale avgifter	-58 219
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-86 309</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-7 507
Snørydding	-3 938
Andre fremmede tjenester	-137
Kontor- og datarekvisita	-1 090
Trykksaker	-1 075
Andre kontorkostnader	-767
Telefon/bredbånd	-1 000
Gaver	-350
Bankgebyr	-2 160
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-18 023</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 697
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 743
Andre renteinntekter	28
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 785</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-130 396
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-130 396</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 2003	14 600 000
Varmekabler, takrenner/nedløp 2010	31 013
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 631 013</b>

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.201/bnr.201 M. flere

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Fredrikstad kommune	2 362
Avregning Lån OBOS-Avregnet i 2023	3 011
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 373</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017

-5 404 749

Nedbetalt tidligere

1 043 815

Nedbetalt i år

253 622

---

-4 107 312**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 107 312****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003

-7 160 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-7 160 000****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

7 160 000

Pantelån

4 107 312

**TOTALT**

---

**11 267 312**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

14 631 013

Tomt

520 000

**TOTALT**

---

**15 151 013**



#### 4. INNKOMMNE FORSLAG

##### A Forslag om fastrente.

Fra andelseier Ole W Hansen, Høyfjellveien 11D

##### 10 ÅRS FASTRENTE ØNSKE FOR 600 000 KR LÅNET I BORETSLAGET.

Har 23 år erfaring med fast rente. Da jeg har sett på dette som en forsikring mot utgifter evt kan bli for mye. Ønsker at borettslaget skal vurdere/få 10 års fast rente for lånesum ca 600 000 kr pr beboerleilighet.

Begrunnes: Store uroligheter i den «vestlige verden» i bank og finansiering. Det vil bli vanskeligere å få lån i årene fremover, samt dyrere. Dvs høyere rente. Jeg følger Peter Schitt og Peter Zeihan. Begge kloke hoder innen økonomi og geopolitikk. Begge sier at inflasjonen vil ligge 10-15 % den neste 5-10 årene. Generelt ligger renten 1-2 prosent over inflasjon, historisk. (Disse tallene gjelder hovedsakelig USA og UK. Men inflasjonen eksporteres da US dollar er reserve valuta i verden.)

Pr i dag ligger flytende rente og 10 års fast rente på nesten lik rentesats. Flytende like under 4 % og fastrente- 10 år på 4,2%, nominell. (OBOS). Ett nesten ikke merkbart skifte til 10 år fast rente.

Slik jeg vurderer dette er så er en 10 års fast rente avtale på under 5% en gunstig. Midt punktet dette historisk svinger rundt, ligger mellom 5- 6 % for 10 års fast renten.

Angående inflasjon tror jeg ikke Norge klarer å skjerme seg. EU ligger nå med 8-10 % inflasjon. USA omtrent det samme. (Hadde dem regnet dette likt som i 70 årene hadde inflasjon tallene vært det dobbelte i USA). Tallene viser en liten reduksjon siste måneden. Men. Så lenge sentralbankene fortsetter å trykke penger (som er inflasjon) vil inflasjonen stige. Norges økonomi er generelt for knyttet til vestlig verden sin økonomi.

«Alt går i bølger». Vi har sett historisk lave renter siste 10 åra. Jeg tror det meget mulig snur i motsatt utvikling fremover.

Merk: Eksempelvis USA, har trykket opp 40% mere US dollar enn dem US dollarene som eksisterte i verden totalt for bare 2 år tilbake. UK/england og EU har også trykket veldig mye. Penge trykking = inflasjon. Med andre ord, mye penge- trykking = høy inflasjon. Det er veldig mange flere faktorer og informasjon som spiller inn i dette. Jeg har prøvd å skrive dette litt kortfattet.

Håper på positivt svar.

Mvh

Ole W Hansen

Styrets innstilling: Styret ber om tid til å utrede dette.

Forslag til vedtak: Styret ber om å få utrede dette.



## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### Styret i inneværende år bestått av

Leder	Georg Wilhelm Mørck	Høyfjellveien 11A
Styremedlem	John Guttormsen	Høyfjellveien 13D
Styremedlem	Kai Gunnar Johansen	Høyfjellveien 13B
Varamedlem	Jon Raymond Andresen	Høyfjellveien 13C
Varamedlem	Inger-Lise Christiansen	Høyfjellveien 11C
Varamedlem	Per Nils Os	Høyfjellveien 11C

### Følgende personer er innstilt til verv

Leder	Georg Wilhelm Mørck	ikke på valg
Styremedlem	Jon Raymond Andresen	velges for to (2) år
Styremedlem	Vibeke Askerød	velges for to (2) år
Varamedlem	Ole Werner Hansen	velges for ett (1) år
Varamedlem	Inger-Lise Christiansen	velges for ett (1) år
Varamedlem	Marit Westereng	velges for ett (1) år

Borettslaget har ikke hatt valgkomite inneværende periode, kandidatene er forespurt av styret.



### **Annen informasjon om borettslaget**

#### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964316. 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.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021 Maling av bygningsmassen  
2018 - 2018 Strømmålere

Malermester Gein Knædal AS  
Montert nye strømmålere, samt 2 nye  
jordfeilbrytere.  
Utført av Slevik Elektriske AS



3653 Høyfjellveien 11/13 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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