



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 846 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLHYTTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 719 687	9 676 205
Sum inntekter		9 719 687	9 676 205
Kostnader			
Lønnskostnad		1 156 243	1 123 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 794	60 380
Annen driftskostnad		16 490 005	5 512 091
Sum kostnader		17 720 042	6 696 357
Driftsresultat		-8 000 355	2 979 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 860	7 727
Sum finansinntekter		6 860	7 727
Annen finanskostnad		724 902	893 371
Sum finanskostnader		724 902	893 371
Netto finans		-718 042	-885 644
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 718 397	2 094 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 718 397	2 094 204
Årsresultat		-8 718 397	2 094 204
Totalresultat		-8 718 397	2 094 204
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 718 397	2 094 204
Sum overføringer og disponeringer		-8 718 397	2 094 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 537 469	62 537 469
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		158 077	185 483
Sum varige driftsmidler		62 695 546	62 722 952
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 695 546	62 722 952
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 691	
Andre fordringer		375 507	236 955
Sum fordringer		378 198	236 955
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 926 098	3 571 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 926 098	3 571 609
Sum omløpsmidler		10 304 296	3 808 564
SUM EIENDELER		72 999 842	66 531 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 052 849
Udekket tap		6 665 548	
Sum opptjent egenkapital		-6 665 548	2 052 849
Sum egenkapital		-6 645 748	2 072 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 213 000	41 084 922
Øvrig langsiktig gjeld		23 012 600	23 012 600
Sum annen langsiktig gjeld		78 225 600	64 097 522
Sum langsiktig gjeld		78 225 600	64 097 522
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 144	3 997
Leverandørgjeld		1 261 132	224 198
Skyldige offentlige avgifter		69 666	52 317
Annen kortsiktig gjeld		84 048	80 834
Sum kortsiktig gjeld		1 419 990	361 345
Sum gjeld		79 645 590	64 458 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 999 842	66 531 516



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305734

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 846 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLHYTTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 948 846 519
FJELLHYTTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 719 687	9 676 205
Sum inntekter		9 719 687	9 676 205
Kostnader			
Lønnskostnad		1 156 243	1 123 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 794	60 380
Annen driftskostnad		16 490 005	5 512 091
Sum kostnader		17 720 042	6 696 357
Driftsresultat		-8 000 355	2 979 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 860	7 727
Sum finansinntekter		6 860	7 727
Annen finanskostnad		724 902	893 371
Sum finanskostnader		724 902	893 371
Netto finans		-718 042	-885 644
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 718 397	2 094 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 718 397	2 094 204
Årsresultat		-8 718 397	2 094 204
Totalresultat		-8 718 397	2 094 204
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 718 397	2 094 204
Sum overføringer og disponeringer		-8 718 397	2 094 204



Organisasjonsnr: 948 846 519
FJELLHYTTA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 537 469	62 537 469
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		158 077	185 483
Sum varige driftsmidler		62 695 546	62 722 952
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 695 546	62 722 952
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 691	
Andre fordringer		375 507	236 955
Sum fordringer		378 198	236 955
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 926 098	3 571 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 926 098	3 571 609
Sum omløpsmidler		10 304 296	3 808 564
SUM EIENDELER		72 999 842	66 531 516
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 800	19 800



Sum innskutt egenkapital	19 800	19 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		2 052 849
Udekket tap	6 665 548	
Sum opptjent egenkapital	-6 665 548	2 052 849
Sum egenkapital	-6 645 748	2 072 649
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	55 213 000	41 084 922
Øvrig langsiktig gjeld	23 012 600	23 012 600
Sum annen langsiktig gjeld	78 225 600	64 097 522
Sum langsiktig gjeld	78 225 600	64 097 522
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 144	3 997
Leverandørgjeld	1 261 132	224 198
Skyldige offentlige avgifter	69 666	52 317
Annen kortsiktig gjeld	84 048	80 834
Sum kortsiktig gjeld	1 419 990	361 345
Sum gjeld	79 645 590	64 458 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 999 842	66 531 516



Organisasjonsnr: 948 846 519
FJELLHYTTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0464 Fjellhytta Borettslag





Til andelseierne i Fjellhytta Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Fjellhytta 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 Fjellhytta Borettslag
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl.18.00 i Skovheim Allsenter.
Registrering fra kl 17.45**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Ekstraordinært honorar til byggekomite foreslås satt til kr 78 600,-
- C) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3 kommunikasjon.
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9-4
Forslaget krever 2/3 flertall
- D) Forslag fra styret om endring i punkt 4-3 (3) i vedtektene
Forslaget krever 2/3 flertall
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.03.2022

Styret i Fjellhytta Borettslag

Hanne-Cathrine E Hugdal /s/ Åsmund Vegusdal /s/ Camilla Gamborg Briså /s/
Inger Margrete Skogseid /s/ Anniken Staubo /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne-Cathrine E Hugdal	Nordsetergrenda 21 C
Nestleder	Åsmund Vegusdal	Nordsetergrenda 15 C
Styremedlem	Camilla Gamborg Briså	Nordsetergrenda 15 A
Styremedlem	Inger Margrete Skogseid	Nordsetergrenda 10 A
Styremedlem	Anniken Staubo	Nordsetergrenda 25 A
Varamedlem	Jon Foss	Nordsetergrenda 13 C
Varamedlem	Camilla Blichfeldt Lund	Nordsetergrenda 9 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Hanne-Cathrine E Hugdal		Nordsetergrenda 21 C
Varadelegert		
Anniken Staubo		Nordsetergrenda 25 A

Valgkomiteen

Bent Bakken		Nordsetergrenda 17 A
Kari Druglimo-Nygaard		Nordsetergrenda 10 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Fjellhytta Borettslag

Borettslaget består av 198 andelsleiligheter.

Fjellhytta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948846519, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordsetergrenda 10 og 1-25

Gårds- og bruksnummer:
157 633 634

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28 219 m².

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

Fjellhytta Borettslag har en ansatt. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2021.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 719 687.

Dette er 212 687 enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra lading av el -biler og utleie av fem parkeringsplasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 17 720 042.

Dette er kr 10 232 042 høyere enn budsjettet og skyldes:

Personalkostnader:

Kostnaden beløper seg til kr 856 243, mot budsjettet kr 665 000. Avviket antas å skyldes feilbudsjettering i 2021.

Drift og vedlikehold:

Kostnaden beløper seg til kr 11 214 024, mot budsjettet kr 1 936 000. Avviket utgjør kr 9 283 024 skyldes at det ikke var budsjettet med midler til totalrehabiliteringen i 2020-budsjettet. Kostnadene til rehabiliteringsprosjektet beløper seg i 2021 til kr 9 457 149.

Kommunale avgifter:

Avviket skyldes forskuddsbetaling fra borettslaget av eiendomsskatt til Oslo Kommune.

Energi/fyring:

Avviket skyldes prisøkning.

Andre driftskostnader:

Det positive avviket skyldes noe mindre behov enn forutsatt på de ulike konti.

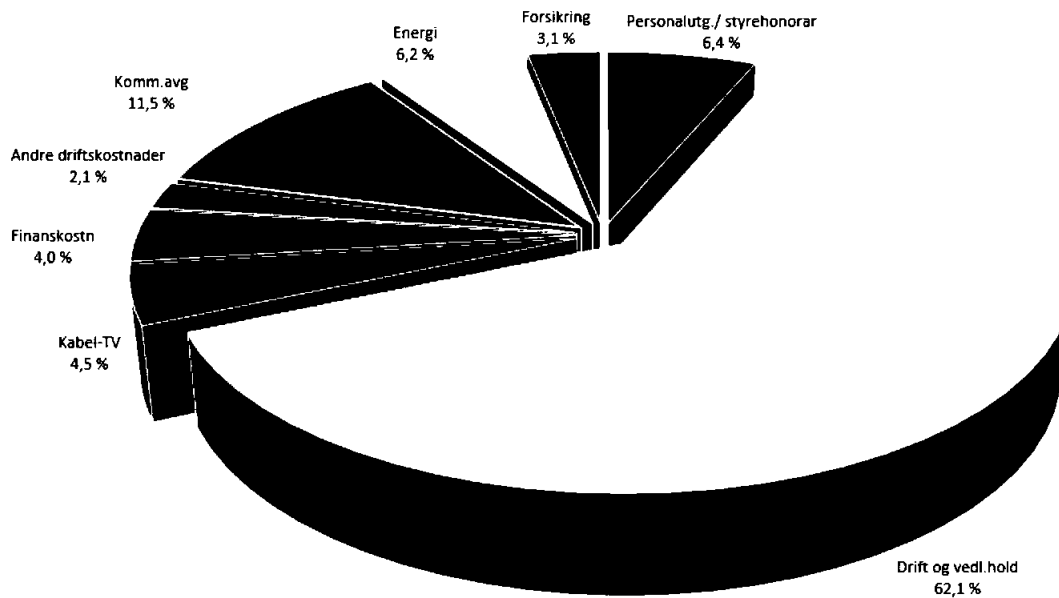
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 8 718 397 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 8 884 306 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 714 000 til større vedlikehold som omfatter videre arbeid med totalrehabiliteringen i borettslaget, i tillegg til det generelle vedlikeholdet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har i 2022 budsjettet med kr 1 200 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 41 003. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellhytta Borettslag.

**Lån**

Fjellhytta Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

To lån til en løpende rentesats på 1,85%

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

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 214 480 ink. mva.

Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 219 840 ink. mva

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fjellhytta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fjellhytta Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Fjellhytta 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 avviklet.

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>.

Oslo, 24. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FJELLHYTTA BORETTSLAG ORG.NR. 948 846 519, KUNDENR. 464

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 447 219	3 115 142	3 447 219	8 884 306
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 718 397	2 094 204	1 330 000	-13 188 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 73 794	60 380	60 000	56 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -46 388	-70 345	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 16 000 000	0	0	15 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 871 922	-1 752 161	-1 853 000	-2 222 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	5 437 087	332 078	-463 000	- 354 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 884 306	3 447 219	2 984 219	8 530 306
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	10 304 296	3 808 564		
Kortsiktig gjeld	-1 419 990	-361 345		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 884 306	3 447 219		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 665 944	9 447 664	9 487 000	10 473 000
Parkeringsplasser		0	0	10 000	10 000
Andre inntekter	3	53 743	228 541	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 719 687	9 676 205	9 507 000	10 483 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-856 243	-823 886	-665 000	-857 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-73 794	-60 380	-60 000	-56 000
Revisjonshonorar	6	-9 795	-8 250	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-4 000	0	-4 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-214 480	-209 250	-214 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-38 262	-16 191	-25 000	-40 000
Kontingenter		-39 600	-39 600	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-11 214 024	-892 845	-1 931 000	-15 714 000
Forsikringer		-565 544	-547 398	-566 000	-607 000
Kommunale avgifter	9	-2 085 405	-2 021 883	-1 890 000	-1 961 000
Energi/fyring		-1 126 839	-544 871	-550 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-815 640	-862 773	-830 000	-830 000
Andre driftskostnader	10	-376 416	-369 030	-405 000	-509 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 720 042	-6 696 357	-7 488 000	-22 424 000
DRIFTSRESULTAT		-8 000 355	2 979 848	2 019 000	-11 941 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 860	7 727	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-724 902	-893 371	-719 000	-1 277 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-718 042	-885 644	-689 000	-1 247 000
ÅRSRESULTAT		-8 718 397	2 094 204	1 330 000	-13 188 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 052 849		
Fra opptjent egenkapital		-2 052 849	0		
Udekket tap		-6 665 548	0		
Reduksjon udekket tap		0	41 355		



12

Fjellhytta Borettslag

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	61 000 000	61 000 000
Tomt		1 537 469	1 537 469
Andre varige driftsmidler	14	158 077	185 483
SUM ANLEGGSMIDLER		62 695 546	62 722 952
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 691	0
Forskuddsbetalte kostnader		217 162	212 799
Andre kortsiktige fordringer	15	158 345	24 156
Feilkonto		0	-307
Driftskonto OBOS-banken		6 252 673	1 416 883
Skattetrekkskonto OBOS-banken		36 757	25 224
Sparekonto OBOS-banken		3 636 669	2 129 809
SUM OMLØPSMIDLER		10 304 296	3 808 564
SUM EIENDELER		72 999 842	66 531 516
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 198 * 100		19 800	19 800
Opptjent egenkapital		0	2 052 849
Udekket tap	16	-6 665 548	0
SUM EGENKAPITAL		-6 645 748	2 072 649
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	55 213 000	41 084 922
Borettsinnskudd	18	23 012 600	23 012 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 225 600	64 097 522
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 261 132	224 198
Skyldige offentlige avgifter	19	69 666	52 317
Påløpte renter		5 144	3 997
Annen kortsiktig gjeld	20	84 048	80 834
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 419 990	361 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 999 842	66 531 516



13

Fjellhytta Borettslag

Pantstillelse	21	118 012 600	73 012 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022
Styret i Fjellhytta Borettslag

Hanne-Cathrine E Hugdal /s/ Camilla Gamborg Briså /s/ Inger Margrete Skogseid /s/

Anniken Staubo /s/ Åsmund Vegusdal /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 154 776
Trappevask	176 256
Eiendomsskatt	175 336
Leietillegg påbygg	121 176
Kjellerbod	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 665 944

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	43 743
Leie av parkeringsplass	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	53 743

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-526 600
Overtid	-57 185
Påløpte feriepenge	-83 048
Arbeidsgiveravgift	-142 164
Pensjonskostnader innskudd	-25 060
AFP-pensjon	-12 304
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-318
Yrkesskadeforsikring	-2 060
Arbeidsklær	-7 505

SUM PERSONALKOSTNADER **-856 243**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 672, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -38 262

SUM KONSULENTHONORAR **-38 262**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS -591 920

DVS Entreprenør AS -8 842 324

Arne Bakke EFTF AS, container -22 905

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-9 457 149**

Drift/vedlikehold bygninger -177 377

Drift/vedlikehold VVS -119 942

Drift/vedlikehold elektro -91 099

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 205 179

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -33 287

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -85 661

Drift/vedlikehold søppelanlegg -44 330

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-11 214 024**

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

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

Eiendomsskatt	-175 435
Vann- og avløpsavgift	-1 111 982
Feieavgift	-12 398
Renovasjonsavgift	-785 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 085 405

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 093
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 882
Diverse leiekostnader/leasing	-13 668
Driftsmateriell	-18 026
Renhold ved firmaer	-203 045
Sms styrerom, IT	-10 616
Kontor- og datarekvisita	-10 462
Trykksaker	-2 171
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 672
Andre kontorkostnader	-541
Telefon, annet	-7 301
Porto	-3 050
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 321
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-28 171
Gaver	-4 708
Bank- og kortgebyr	-3 009
Velferdskostnader	-6 682
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-376 416

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 860
SUM FINANSINNTEKTER	6 860

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-670 402
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-54 500
SUM FINANSKOSTNADER	-724 902

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	61 000 000
SUM BYGNINGER	61 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.157/bnr.633 og 634.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kubota F1900

Kostpris	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	1

Sandsilo

Kostpris	6 357	
Tilgang 1995	24 316	
Avskrevet tidligere	-30 672	1

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2020	20 719	
Avskrevet tidligere	-6 906	
Avskrevet i år	-6 906	6 907

Snøfreser

Kostpris	53 125	
Avskrevet tidligere	-53 124	1

Traktor

Tilgang 2018	169 594	
Avskrevet tidligere	-81 970	
Avskrevet i år	-33 919	53 705

Vaskemaskin

Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-36 629	1

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	53 935	
Avskrevet tidligere	-53 934	1

Hagemøbler

Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-22 500	
Avskrevet i år	-9 000	13 500



18

Fjellhytta Borettslag

Parkbenker		
Tilgang 2018	32 100	
Avskrevet tidligere	-16 050	
Avskrevet i år	-6 420	9 630
Boder		
Tilgang 2021	46 388	
Avskrevet i år	-9 278	37 110
Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	49 626	
Avskrevet tidligere	-4 135	
Avskrevet i år	-8 271	37 220
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		158 077
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-73 794

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil ladepunkt, viderefakturert beboer i 2022 158 345

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 158 345**NOTE: 16****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.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-42 568 554	
Nedbetalt tidligere	1 483 632	
Nedbetalt i år	1 871 922	-39 213 000



OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-16 000 000

Nedbetalt i år

0

-16 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-55 213 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har ett lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024

102, 103, 108, 111, 117, 120	150
122, 125, 128, 130, 131, 135	150
1002, 1005, 1008, 1011, 1014, 1017	150
1020, 1023, 1026, 1029, 1032, 1035	150
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017	150
2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035	150
3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017	150
3020, 3023, 3026, 3029, 3032, 4011	150
4014, 4017, 4020, 4023	150
101, 104, 107, 109, 110, 112	200
113, 114, 115, 116, 119, 121	200
123, 124, 126, 129, 132, 133	200
134, 136	200
118, 127, 1001, 1003, 1004, 1006	250
1007, 1009, 1010, 1012, 1013, 1015	250
1016, 1018, 1019, 1021, 1022, 1024	250
1025, 1027, 1028, 1030, 1031, 1033	250
1034, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	250
1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046	250
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052	250
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	250
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	250



1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	250
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	250
1077, 1078, 1079, 1080, 2001, 2003	250
	250
2013, 2015, 2016, 2018, 2019, 2021	250
2022, 2024, 2025, 2027, 2028, 2030	250
2031, 2033, 2034, 2036, 3001, 3003	250
3004, 3006, 3007, 3009, 3010, 3012	250
3013, 3015, 3016, 3018, 3019, 3021	250
3022, 3024, 3025, 3027, 3028, 3030	250
3031, 3033, 4010, 4012, 4013, 4015	250
4016, 4018, 4019, 4021, 4022, 4024	250

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-22 809 400
Tilleggsinnbetalt 2002	-91 300
Tilleggsinnbetalt 2003	-111 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-23 012 600

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-36 757
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 909
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-69 666

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-83 048
Annenn kortsiktig gjeld	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-84 048

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 012 600
Pantelån	55 213 000
TOTALT	78 225 600

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

Bygninger	61 000 000
Tomt	1 537 469
TOTALT	62 537 469



4. Forslag til generalforsamlingen

A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3 kommunikasjon.

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall

B. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar

hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall

C. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9-4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

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

Nytt punkt i vedtektene punkt 9-4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling

Forslaget krever 2/3 flertall

D. Forslag fra styret om endring i punkt 4-3 (3) i vedtektene

Dagens tekst

(3) Andelseier plikter å søke styret i borettslaget dersom de skal gjøres betydelige endringer i terrasseleilighet, som for eksempel å flytte kjøkken til annet rom og lignende.

Foreslås endret til

(3) Andelseier plikter å søke styret i borettslaget dersom de skal gjøres betydelige endringer i terrasseleilighet. Det er ikke tillatt å flytte kjøkken til andre rom i terrasseblokkene.

Forslaget krever 2/3 flertall



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås

Hanne-Cathrine E Hugdal Nordsetergrenda 21C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Åsmund Vegusdal Nordsetergrenda 15 C

Camilla Blichfeldt Lund Nordsetergrenda 9 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Camilla Gamborg Briså Nordsetergrenda 15 A

Anniken Staubo Nordsetergrenda 25 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jon Foss Nordsetergrenda 13 C

2. Marius Nygaard Nordsetergrenda 10 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hanne-Cathrine E Hugdal Nordsetergrenda 21C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Åsmund Vegusdal Nordsetergrenda 15 C

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kari Druglimo-Nygaard Nordsetergrenda 10 B

Bent Bakken Nordsetergrenda 17 A

I valgkomiteen for Fjellhytta Borettslag

Bent Bakken

Kari Druglimo-Nygaard



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden avholdt elleve ordinære styremøter. Grunnet Covid- 19 har styret fulgt de nasjonale restriksjoner og gjennomført noen styremøter via Teams. Vi har hatt dialog og teamsmøter med naboborettslagene Nordseter brl, Åssida brl og Nordseterskogen brl vedørende tips og råd i forhold til større rehabiliteringer, samt at vi også utveksler informasjon om hva vi har gjort av rehabilitering.

Fjellhytta borettslag har i 2021 stengt ned vaskeriet i Ngr 10, for så å bygge flere boder. Vi ser at ventelisten fortsatt er lang på ekstrabod tross vi har fått seks ekstra boder i Ngr 10. Det har blitt lagt ny asfalt i garasjen. Der vil styret takke alle beboerne for en iherdig innsats med å flytte bilene sine under arbeidet.

Styret har laget ny plass for papppcontainer til rekkehusene. Plassen blir ferdigstilt våren 2022.

Styret fikk godkjent sine forslag om rehabilitering og låneopptak på kr 45 millioner. Oppstart av rehabiliteringen startet på rekkehusene sommer 2021. De har fått frisket opp fargen med hybridmaling (brl har gått bort fra beis), det er lagt nytt takbelegg og alt av blikk og nedløp er fornyet. Rekkehusene har fått nye oppgraderte ytterdører fra Swedoor og nytt panel, takbelegg og blikk på utebod og ny søppelkassedør.

Styret ser det har blitt et betydelig løft og nytt takbelegg var helt nødvendig. Rehabiliteringen fortsetter i 2022 med terrasseblokkene.

Ellers har Fjellhytta brl gjennomført dugnader hvor styret/gartner har beskåret og fjernet en del store og syke trær. Styret jobber tett med gartner for å holde frukttrær friske og pene slik at vi kan nyte de deilige fruktene de bærer. Takk for stort engasjement og oppmøte ved dugnadene.

Styret har hatt sin årlige kontroll av lekeplassene, og tilbakemelding er at det må byttes materialer slik at det er i sikkerhetsmessig god stand. Dette vil bli utført våren 2022.

Styret i Fjellhytta samarbeider godt og har svært engasjerte styremedlemmer. Dette året har fokuset vært på arbeidet med en vedlikeholds- og fornyelsesplan. Borettslaget har rundet 40 år, og styret med en komité planlegger en sommerfest i 2022.

Vibbo brukes til nyttig informasjon, nyheter og digital kommunikasjon med beboere i borettslaget. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på <https://vibbo.no/fjellhytta>. I tillegg har borettslaget en facebookgruppe som heter Fjellhytta borettslag.

Styret

Borettslagets beboerportal er <http://www.vibbo.no>. Henvendelser til styret sendes primært per e-post. Adressen er: styret@fjellhytta.net.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Jan Herseth, Nordsetergrenda 13A, ivaretar den tekniske driften og vanlig vedlikehold i borettslaget. Han kan treffes på mobiltelefon 91 70 45 05 mellom kl 08.00 og 16.00 fra mandag til fredag.

Vaktmester kan også treffes på e-post adressen: vaktmester@fjellhytta.net.

Unngå å ringe til vaktmester utenom ordinær arbeidstid. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Renhold

Borettslaget har avtale med OSLO RENHOLD AS om renhold av fellesarealene i terrasseblokkene.

Garasjen

Mange andelseiere oppbevarer for mange gjenstander i garasjen. Det er kun ett sett med ekstra dekk og takboks som er tillatt. Det er viktig at andelseierne respekterer dette, og viser hensynsfull kjøring. Maks hastighet er 15 km/t.

Ladestasjon i fellesgarasjen

Prisen inkluderer montering og ladestasjon type Salto 2 (572) med tilkobling via type 2 kontakt. Bestilling gjøres på e-post til styret. Du betaler kun for ditt eget forbruk av strøm. Styret avleser forbruket to ganger i året og fakturerer via OBOS. Det tar ca. tre uker fra du bestiller ladestasjon til ladestasjonen er klar. Anlegget i garasjen er lagt opp slik at ladekapasitet vil variere mellom 12 og 32 ampère avhengig av hvor mange som lader samtidig.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesdørene kan bestilles ved henvendelse til vaktmesteren. Kostnaden må den enkelte bære selv. Skilt til postkasse bestilles selv; se rundskriv/oppslag/nettsider. Navneskilt til utendørs ringeklokke fås ved henvendelse til vaktmester.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i Nordsetergrenda 1, 13 og 15. Disse vaskeriene kan benyttes av alle beboere i borettslaget etter gjeldende regler. Nærmere informasjon finnes på oppslag i vaskeriene og i oppgangene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596600. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Pulverapparatet bør vendes en gang pr år. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre (utover 30 dager pr år) uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, eller på Vibbo.no - «min bolig».

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Fjellhytta Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Påbegynt rehabilitering av borettslaget.
Ny asfalt i garasjen
Seks nye boder i Ngr 10A (nedlagt vaskeri)
Nytt takbelegg og blikk/nedløp på rekkehusene
Nytt panel, takbelegg og blikk/nedløp på utebod og søppeldør til rekkehusene
- 2019 Ny isolasjon/panel på kjøkkensiden av blokkene.
Noen gavl-vegger på rekkehusene ble også tatt.
Oppgradering av dreneringsgrøft ovenfor Ngr 15.
- 2017 Ladestasjoner for el- og hybrid biler er installert i garasjeanlegget.
Infrastruktur ligger til rette for at andelseiere kan søke styret og sette opp ladepunkt til avtalt pris.
Styringssskap for ventilasjon i Ngr 15 er byttet.
- 2016 Ny isolasjon og panel på rekkehusene, dvs. østveggene fikk ny isolasjon og panel. Dette ble ferdig sommeren 2016.
Det ble gjennomført beising i borettslaget.
I henhold til 5 års-rutine er brannslukningsapparater byttet.
Kontroll av lekeplassene. Reparert og byttet etter mottatt rapport.
Ferdigstilt rehabilitering som startet i 2014.
- 2015 Etablert avtrekk fra grunnen for å redusere radon i Ngr.10
Ny branndør i garasjen som fører opp til Nordsetergrenda 15.
Nye utelys er montert over garasjeporten og mot lille gjesteparkering
Rekkehusene har fått ny isolasjon (Glava ekstrem) og ny panel på de vestvendte veggene.
Fasadeendring på rekkehusene, finerplater er erstattet med rød panel.
I forbindelse med rehabiliteringen er det lagt ny kabling for internett og tv i terrasseblokkene (betales av Get). De nye kablene går i terrasseblokkenes endevegger og er ført inn i hver leilighet fra stuesiden. Betongrehabilitering terrasseblokker – stueside og kjøkkenside. Noen steder har det vært omfattende reparasjoner. Det er eksempelvis funnet store planker i betongen. Dette er reparert. Helt nytt katodeanlegg er montert i terrasseblokkene, på kjøkkenside og stueside.



- Nytt gulvbelegg på terrasse på kjøkkensiden og enkelte terrasser på stuesiden.
- Nytt rekkverk med dryppnese på kjøkken i terrasseblokkene for å forhindre sprut inn på terrassen.
- Nye inngangsdører i endevegger i terrasseblokkene. Arbeidet utført etter endringsmelding.
- Alle endevegger i rekkehus og terrasseblokker er fornyet med ny og bedre isolasjon. Isolasjonsarbeid er og utført på utspringene i terrasseblokkene sistnevnte etter en endringsmelding.
- Ny gesims er montert i alle terrasseblokkene. Arbeidet er utført etter endringsmelding.
- På stuesiden er det montert nye nedløpsrør.
- Vinduer i endevegger i terrasseblokkene har fått montert blikkeslag for bedre og enklere vedlikehold (ikke nødvendig å male).
- Samtlige vinduer og balkongdører i rekkehus og terrasseblokker er byttet ut til en ny standard. Det er valgt tre-lags vinduer og låsbare (nøkkel) terrassedører.
- I rekkehusene og i endevegger i terrasseblokkene er det skiftet til duggfrie vinduer.
- Stuevegg i terrasseblokkene blir totalt fornyet. Bakgrunnen er store skjevheter og dermed vansker med å sette inn nye vinduer og terrassedør.
- Siden veggen av den grunn måtte tas ned, besluttet styret å bygge veggen på nytt med ny isolasjon (Glava ekstrem) og vindspærre.
- Utføres etter en endringsmelding.
- 2014 Alle gulvbelegg i alle oppganger i terrasseblokkene er skurt ned og bonet. Det er laget ny dreneringsgrøft i området fra Ngr. 1C til Ngr. 13C. Periodisk kontroll av lekeplasser samt nødvendig vedlikehold/reparasjoner er utført.
- Det er bygd takbroer i alle rekkehus for å sikre tilgang til piper slik at piper kan bli feid (pålegg fra Oslo Brann og redningsetat).
- Samarbeidet med Nordseter brl om ny maskingarasje.
- Etablert samarbeid med Nordstrand bydel om vedlikehold av grøntområder.
- Etablert system for oversikt over personer som har behov for assistanse ved en brannsituasjon.
- Oppdatert møteplassinformasjon i forbindelse med brannsituasjon.
- Radonutbedringer foretatt i Ngr 10.
- 2013 To nye fartsdempere ved rekkehusene. Ny trapp i nr. 13 A.
- Vedlikehold av lekeplasser.
- Lys ved nedgangen til garasjen ved nr 15 D (2 punkter)
- 2012 Ny vaskemaskin i nr 1. 4 stk fartsdempere.
- 2011 Rehabilitering av støttemur ved nedkjørsel til garasjeanlegget.
- Oppgradering av lekeplass.
- 2010 Beising, radonmåling og kontroll av katodeanlegg
- 2009 5 års kontroll av brannslukkere.
- 2008/2009 Garasjer vedlikehold. Nye tørketromler i vaskeriene.
- 2007/2008 2 lekeplasser oppgradert med nytt underlag og noen nye apparater.
- Overgang til digital kabel-tv. Avtale med GET.
- Ny lysarmatur i oppgangene.



- 2006/2007 Oppussing av oppganger startet i 2006 og ble fullført i 2007.
Utelys montert i gangveier. Ny utebelysning på blokkene.
Nye videokameraer montert i garasjen. Nytt calling-anlegg i blokkene
- 2005 Nye lekeplass og lekeapparater
Betongvedlikehold/katodeanlegg vedlikeholdt. Ventilasjonsrens.
- 2004 Alle veier og gangveier asfaltert. Alle brannslukkere skiftet ut.
- 2004 Alle hovedstoppekraner skiftet i terrasseblokkene.
Yttervegger og vinduer beiset.
- 2003 Skiftet panel på flere enderekkehus. Ny trapp ved nedkjøringen til
garasjen. Varmtvannsberedere i 10-13-15 skiftet. Ny vaskemaskin i nr 15.
- 2002 Nye ytterdører på rekkehusene.
Nytt tak nr 1 og 13.
- 2001 Nytt lysarmatur i garasjen.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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